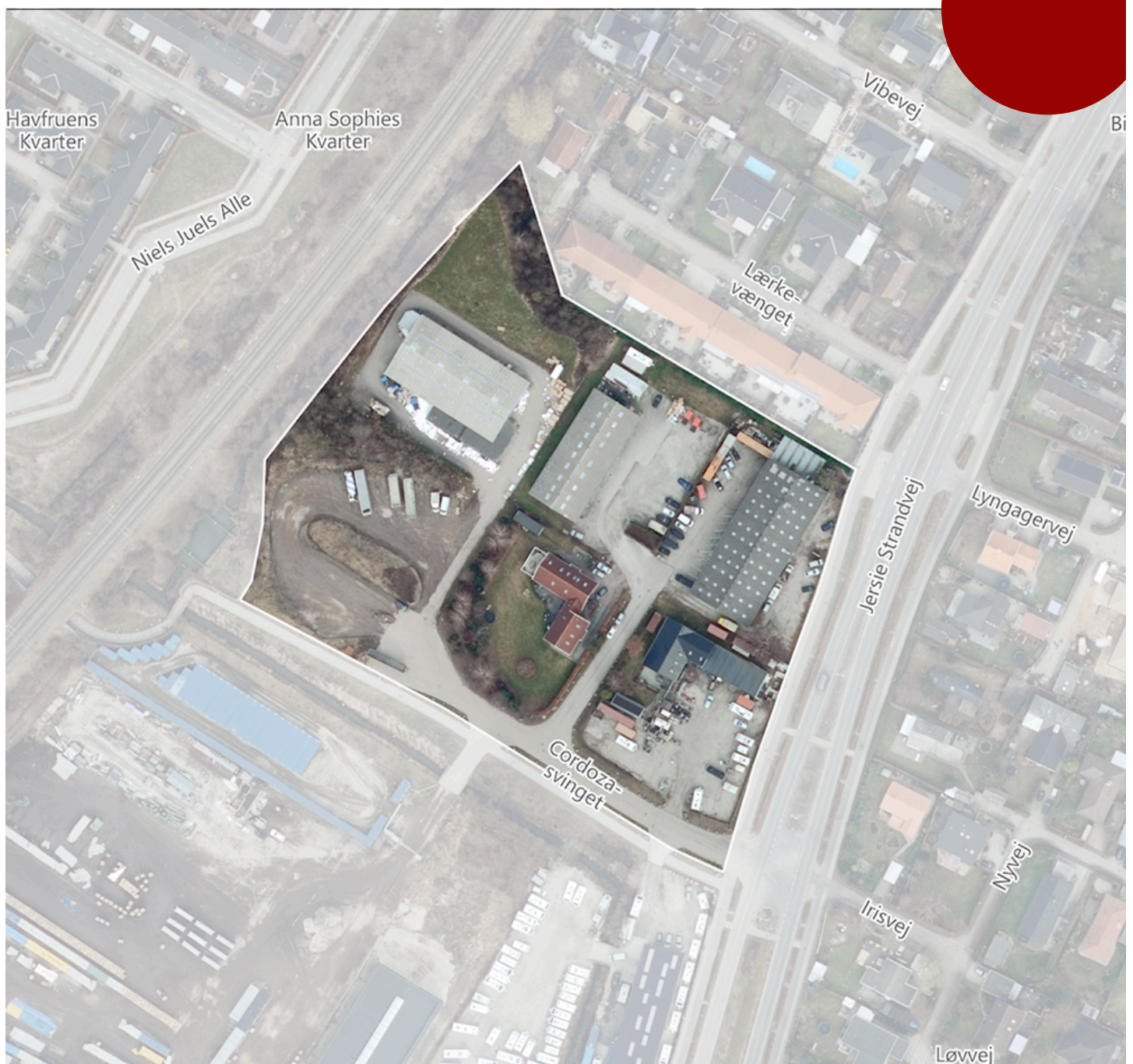


Lokalplan 416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

Forslag i offentlig høring fra den 19. maj til den 16.juni 2025.



Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

1.1

At sikre, at lokalplanområdet udvikles som boligområde under hensynstagen til omkringliggende erhvervsvirksomheder.

1.2

At sikre, at vejadgang sker fra Jersie Strandvej via Cordozasvinget.

1.3

At sikre, at der opføres et boligbyggeri på et bæredygtigt grundlag.

Redegørelse til § 1.3

Byrådet i Solrød Kommune har bestemt, at boligbyggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som bæredygtigt byggeri. I forbindelse med indgåelse af Aftale om projektudvikling, forkøbsret og samarbejde har Byrådet således besluttet, at

projektet på Cordozasvinget skal opføres, så det som minimum lever op til DGNB guldstandard eller tilsvarende certificering.

Ved DGNB certificering vurderes bygninger og byområders bæredygtighed ud fra såvel et socialt som økonomisk og miljømæssigt perspektiv.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler 5s, 5t, 5be, 5bg, 5bh, 5bf og 5av, alle Jersie By, Jersie, samt alle matrikler, som efter vedtagelsen af lokalplanen udstykkes af de nævnte ejendomme.

2.2

Området er, og forbliver, beliggende i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanen opdeles i de i Kortbilag 2 viste delområder og byggefeltet.

Delområde I

3.2

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fælles faciliteter (for delområde I og II), herunder grønne fri- og opholdsarealer samt rekreative anlæg til lokal forsinkelse af regnvand. Det udlagte fri- og opholdsareal, vist på kortbilag 3, må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

Delområde II

3.3

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lave boliger (rækkehuse) samt tilhørende fælles faciliteter herunder fri- og opholdsarealer, samt rekreative anlæg til lokal forsinkelse af regnvand.

Delområde III

3.4

Delområde III må kun anvendes til fælles faciliteter (for delområde I og II) i form af vej- og parkeringsanlæg, cykelparkering, affaldshåndtering samt tekniske anlæg til lokal forsinkelse af regnvand på friarealet på kortbilag 3 vist som friareal (støjbelastet).

De på kortbilag 3 viste friarealer (støjbelastet) mod Cordozasvinget må ikke anvendes til rekreative formål og ophold.

Fælles bestemmelser

3.5

Minimum 20 % af lokalplanområdet skal anvendes til rekreativt, grønt fri- og opholdsareal samt til rekreativ håndtering af overfladevand.

3.6

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformer-, pumpestationer og lignende tekniske anlæg til områdets forsyning.

3.7

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spilleautomater.

§4 Udstykning

4.1

Der kan ske såvel udstykning som matrikulære sammenlægninger inden for lokalplanområdet.

4.2

Veje skal udlægges som vejareal i matriklen og kan udstykkes som selvstændige matrikler.

Redegørelse til § 4.2

Ved udlæg eller udstykning af interne veje får vejene status af privat fællesveje.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

Byggemodningsprojekt

5.1

Byggemodningsprojekt skal godkendes af Solrød Kommune inden påbegyndelse af anlægsarbejde og skal indeholde følgende:

- Vej-, sti- og parkeringsprojekt, herunder nødvendige hjørneafskæringer, vendepladser, befæstelse samt belyningsplan.
- Kote- og situationsplan for fremtidigt terræn.
- Landskabsplan og beplantningsplan for områdets friarealer (både fri- og opholdsarealer og friarealer (støjbelastet)), herunder beplantningsbælter jf. §§ 8.5-8.8.
- Vandhånderingsplan for overfladevand, herunder skybrudshåndtering, jf. § 8.4 og § 9.1

Veje

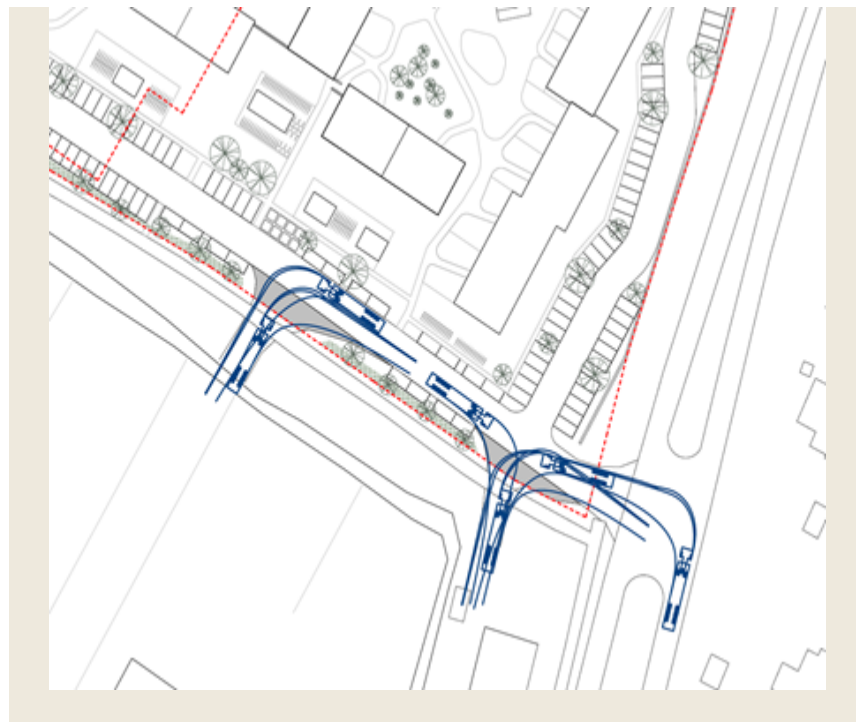
5.2

Der skal opretholdes overkørsler til Cordozasvinget 3 samt Jersie Strandvej 88 fra Cordozasvinget.

Redegørelse til § 5.2

Der skal efter lokalplanens vedtagelse fortsat være vejadgang til virksomhederne syd for Cordozasvinget. Det skal derfor ved enhver ændring på den private fællesvej Cordozasvinget sikres, at der fortsat kan tilkøre sættevogne til virksomhederne, så deres drift kan fortsætte.

Projektudvikler har udarbejdet et kort med kørekurver, som redegør for, at dette fortsat kan ske ved en realisering af planen, se nedenfor.



5.3

Interne vejudlæg skal ske ud fra principperne i Kortbilag 3.

Interne veje skal anlægges med kørebane i minimum 7 meters bredde, dog 7,5 meter på strækningen hvor der sker kørsel til og fra naboejendommene Cordozasvinget 3 og 3A, samt Jersie Strandvej 88.

Kørebaner kan på strækninger uden tilstødende parkeringspladser og uden trafik til naboejendommene etableres i minimum 5,5 meters bredde.

Der skal etableres vendemuligheder i et passende omfang efter Solrød Kommunes godkendelse, jf. § 5.1.

5.4

Der skal til enhver tid sikres vejadgang til forsyningsselskabets olieudskiller mellem lokalplanområdet og S-banen.

Der skal derudover sikres adgang for drift og vedligeholdelse af vandløbet Skæringsstreg, syd for lokalplanområdet.

Parkering

5.5

Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse samt minimum 1 parkeringsplads pr. bolig ved etagebebyggelse.

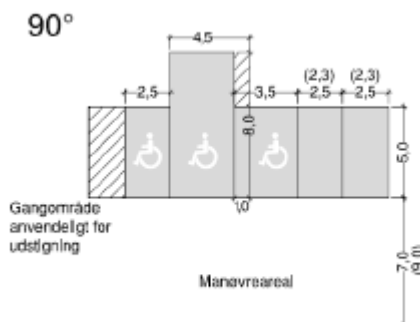
416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

Heraf skal der etableres minimum 5 handicapparkeringspladser fordelt i området.

5.6

Parkeringspladser skal udlægges i 2,5 x 5 meter efter principperne i Figur 1.

Handicappladser skal tilsvarende udlægges i 3,5 x 5 meter.



Figur 1: Princip for udformning af parkeringspladser (Kilde: Vejdirektoratet 2018, Håndbog - Anlæg for parkering og standsning i byer).

Elladestandere

5.7

Alle parkeringspladser skal forberedes til el-ladestandere.

Redegørelse til § 5.7

Jf. BEK nr. 181 af 05/03/2020 Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger skal der, ved nye beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser, forberedes til ladestandere på alle parkeringspladser.

Cykelparkering

5.8

Der skal etableres minimum 2 cykelparkeringspladser i stativ pr. bolig inden for lokalplanområdet. Heraf skal minimum 30% være udført som overdækkede eller integreret i bebyggelsen. Cykelparkering på terræn skal etableres i det, på kortbilag 3, viste friareal (støjbelastet).

416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

Der kan etableres el-ladestandere for el-cykler inden for lokalplanområdet i tilknytning til cykelparkering.

Stiforbindelser

5.9

Der skal inden for lokalplanområdet udlægges interne stier ud fra principperne i Kortbilag 3.

Derudover skal der sikres stiforbindelser til eksisterende offentlige sti syd for Cordozasvinget, samt stiadgang fra Jersie Strandvej via områdets nordøstligste hjørne.

Stiforbindelse til den offentlige sti skal ske ved overgang af Cordozasvinget umiddelbart vest for overkørslen til Cordozasvinget 3, jf. Kortbilag 3.

Stiadgang til Jersie Strandvej skal ske ud fra princippet i Kortbilag 3.

Belysning

5.10

Belysning af veje inden for lokalplanområdet skal ske i henhold til Solrød Kommunes til enhver tid gældende belysningskatalog.

Redegørelse til § 5.10

Belysningskataloget kan findes på Solrød Kommunes hjemmeside her: <https://www.solrod.dk/borger/veje-og-trafik/vejbelysning>.

5.11

Langs interne stier i lokalplanområdet kan der etableres belysning i form af pullerter/parkarmaturer under hensyn til lysgener for nærtliggende boliger.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Indenfor lokalplanområdet må der maksimalt opføres 141 boliger fordelt på 128 etageboliger og 13 rækkehuse.

6.2

Der må opføres boligbebyggelse med et samlet etageareal på maksimalt 11.160 etagekvadratmeter inden for lokalplanområdet.

Redegørelse til § 6.2

Etagearealet beregnes ud fra bestemmelserne i § 455 i BR18.

Et etageareal på 11.160 m² svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 53,5.

6.3

Ny bebyggelse skal opføres med udgangspunkt i de på Kortbilag 2 angivne byggefelter. Solrød Kommune kan dog tillade, at bygningerne forskydes med op til 0,5 meter uden for byggefeltet, dog jf. § 10.1.

Mindre bygningsdele, så som trapper, altaner, terrasser og lignende kan desuden etableres uden for byggefelterne, dog jf. § 10.1.

Ingen del af bebyggelsen må opføres nærmere skel til vej eller omkringliggende ejendomme end 2,5 meter.

6.4

Bygningshøjder måles fra færdigmodnet terræn eller et af byggemyndigheden fastsat niveauplan.

6.5

Inden for delområde I må opføres bebyggelse i form etageboliger i maksimalt 7,4 meter og 2 etager i områdets østlige del stigende til maksimalt 16,7 meter og 5 etager nærmest S-banen i områdets sydvestlige del, jf. Kortbilag 3.

6.6

Inden for delområde II må bebyggelse i form af rækkehuse opføres i maksimalt 2 etager og 8,5 meters højde.

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

Facader skal udføres i teglsten i lyse grågule og beige farver. Facadernes farvetoner skal variere fra bygning til bygning og skal

416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

udføres med 2-3 forskellige farvetoner i både tegl og fuge, se Figur 2.

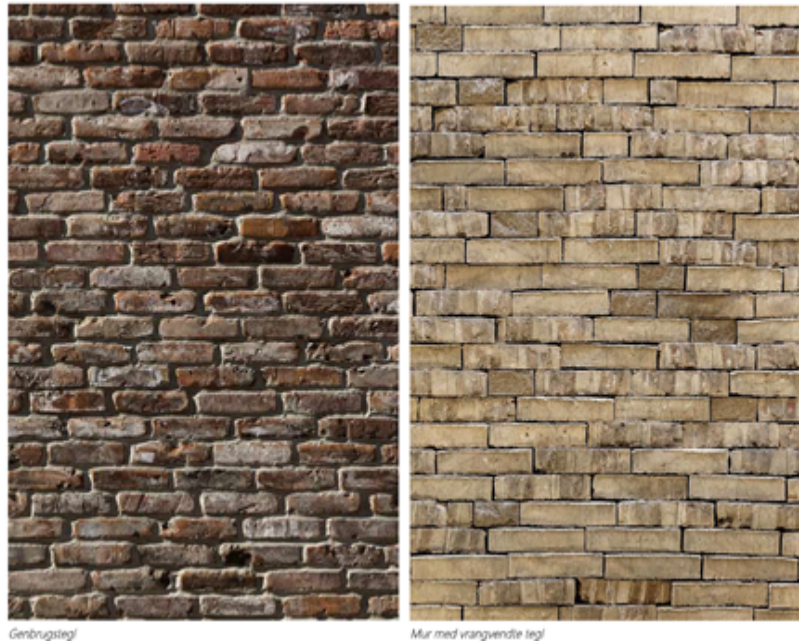


Figur 2 - Eksempler på facadetegl

7.2

Der skal i facaderne indarbejdes detaljebånd bestående af vrangvendte tegl eller brug af genbrugstegl, jf. Figur 3. Detaljebåndene skal gå hele vejen rundt om bygningen.

Placeringen og omfanget af detaljebånd skal variere fra bygning til bygning.



Figur 3 - Genbrugstegl og vrangvendte tegl

7.3

Bygningernes base skal markeres af et detaljebånd, hvor alle sten er vrangvendt og hvor der er anvendt mørk fuge, se Figur 4.



Figur 4 - Detaljebånd

7.4

Vinduer skal etableres med sprosseopdeling og udføres i farver i grønne og varme grå nuancer, se Figur 5. Der kan udføres hvide detaljebånd under enkelte vinduer, jf. Bilag 5.



Figur 5 - Principper for farvenuancer



Figur 6 - Vinduer og altaner

Altaner og tagterrasser

7.5

Der kan opsættes enkeltstående altaner med tremmeværn i samme farve som vinduerne på den pågældende facade, eller i lys grå eller hvide nuancer.

Tagterrasser kan etableres med tremmeværn som på altaner og kan etableres ud fra principperne i Kortbilag 3.

Både altaner og tagterrasser skal sikres overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, jf. § 10.1.

Tagudformning

7.6

Bygninger i delområde I skal opføres med flade tage. Der kan etableres tagterrasser i et omfang som vist på Kortbilag 3.

Bygninger i delområde II skal opføres med flade tage eller med ensidig taghældning på maks. 15 grader og med fald mod nord.

Tage kan etableres som grønne tage.

7.7

Skiltning må kun finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende skilteregler og kræver Byrådets tilladelse.

§8 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

8.1

Der må inden for lokalplanområdet ske terrænregulering til kote 2,25, dog +0,5/-0,3 m.

Terrænregulering må ikke ske nærmere skel mod naboejendomme til lokalplanområdet end 0,5 meter.

8.2

Der må uanset § 8.1 ske terrænregulering på op til +/- 2 meter, dog maks. til kote 4,50, i forbindelse med anlæg til håndtering af overfladevand samt i forbindelse med landskabelig bearbejdning af de fælles fri- og opholdsarealer, se redegørelse.

Redegørelse til § 8.2

I forbindelse med den landskabelige bearbejdning kan Solrød Kommune tillade, at der etableres mindre bakkeformationer og lignende i op til 2 meters højde. Godkendelse skal ske ud fra en samlet plan for terrænregulering, som også omfatter anlæg til håndtering af overfladevand.

8.3

Der må uanset §§ 8.1-8.2 ikke indenfor en afstand på 20 meter mod områdets nordlige afgrænsning ske terrænregulering til mere end kote 2,25 af hensyn til naboejendommene.

Fælles grønne fri- og opholdsarealer

8.4

Minimum 20% af lokalplanområdet skal anlægges til fælles grønne fri- og opholdsarealer, herunder også håndtering af overfladevand. I

416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

forbindelse med etablering af løsninger til håndtering af overfladevand i delområde I og II skal disse udformes som rekreative elementer.

Beplantning

8.5

Mod det eksisterende boligområde mod nord skal der etableres et beplantningsbælte ud fra principperne i Kortbilag 3 og Bilag 4.

Redegørelse til § 8.5

En lokalplan har ingen handlingspligt. Der er derfor ikke krav om, at det eksisterende beplantningsbælte mod nord skal fjernes. Fjernes det eksisterende beplantningsbælte skal nye plantninger til gengæld udføres i henhold til §§ 8.5 og 8.7.

8.6

Mod den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet skal der etableres afskærmende beplantning i henhold til principperne på Kortbilag 3 og Bilag 4.

Beplantningsbæltet skal bestå af træer med underbeplantning.

I tilfælde af trækroner, som rager ud over skel, skal der til enhver tid sikres en frihøjde på minimum 2,5 meter mod den offentlige sti.

8.7

Beplantning i de på kortbilag 3 viste friarealer (støjbelastet) skal etableres som tæt beplantning/krat/buskads, dog jf. §§8.5-8.6.

8.8

Beplantning skal ske med fortrinsvist hjemmehørende arter.

Legearealer

8.9

Der skal i delområde I etableres minimum 1 legeredskab/-mulighed pr. 10 boliger i de på kortbilag 3 viste fri- og opholdsarealer. Omfang og placering af legeredskaber/-muligheder skal godkendes af Solrød Kommune.

Oplag og tunge køretøjer

8.10

Udendørs oplag må ikke finde sted, ligesom køretøjer på over 3.500 kg., campingvogne og både ikke må henstilles inden for lokalplanområdet.

§9 Tekniske forhold

Håndtering af regnvand

9.1

Håndtering af regnvand skal ske i henholdt til Solrød Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

Der skal etableres anlæg til håndtering af overfladevand, herunder i forbindelse med skybrudshændelser, for at sikre dette.

Redegørelse til § 9.1

Anlæg til håndtering af regnvand kan udformes på mange forskellige måder, eksempelvis som åbne våde bassiner, regnvandsbede med tilpasset beplantning, kassetter under kørearealer/parkering eller andet. Lokalplanen sætter ikke specifikke krav til typen af anlæg. Dog skal anlæg til håndtering af regnvand inden for de fælles grønne fri- og opholdsarealer i delområde I og II sikres merværdi ved at tilføre dem rekreative funktioner.

Forsyning

9.2

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

9.3

Området er udlagt til kollektiv varmeforsyning.

Kollektiv varmeforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a. Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning i lokalplanområdet.

Redegørelse til § 9.3

Området forsynes med naturgas ved vedtagelsen af denne lokalplan. Der er planlagt udbygning af fjernvarme i området jf. Solrød Fjernvarmes plan for udbygning og Projektforslag for fjernvarmeforsyning af Solrød Strand Vest.

Du kan læse mere om udbygningen af fjernvarme på Solrød Kommunes hjemmeside [her](#) (pr. maj 2025).

Tekniske anlæg

9.4

Der kan opsættes solceller på tage i delområde I til områdets energiforsyning, jf. dog § 9.5.

9.5

Tekniske anlæg og installationer på tage må opføres i maks. 1,5 meter og skal etableres tilbagetrukket fra tagets kant minimum 2 meter og skal indarbejdes som et arkitektonisk element på taget, eksempelvis ved inddækning eller begrønning. Inddækning kan ske med solceller.

9.6

Parabler og øvrige antenner må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes regler for placering og udformning.

Opsætning af antennemaster er ikke tilladt inden for området.

Redegørelse til § 9.6

For individuelle parabolantenner gælder følgende (pr. maj 2025), jf. de generelle rammer for antenner i Solrød Kommuneplan 2021:

1. Generelt skal det tilstræbes, at parabler opsættes så diskret som muligt under hensyntagen til modtagerforholdene.
2. Der må på hver ejendom placeres én parabol på maksimalt 1,00 m i diameter, når den placeres således, at overkant ikke overstiger mere end 2,50 m fra terræn, og parabolen ikke placeres tættere skel end 2,50 m.

3. Eventuelt flere paraboler, eller paraboler placeret højere end angivet i punkt 2 eller tættere på skel end angivet i punkt 2 kræver bygningsmyndighedernes særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, hvorved bygningsmyndigheden kan fastsætte bestemmelser om parabolens placering.

[Se de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021 her](#) (pr. maj 2025).

Miljøstationer

9.7

Løsning til håndtering af affald (miljøstationer) skal godkendes af Solrød Kommune inden etablering og skal etableres i overensstemmelse med Solrød Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

§10 Afskærmende foranstaltninger

Støjafskærmning

10.1

Hvor der på facader eller fri- og opholdsarealer ikke kan overholdes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, jf. § 11.1, skal der etableres støjafskærmende foranstaltninger.

10.2

Langs skel mod Jersie Strandvej skal der etableres en støjskærm med omfang og placering som angivet i Kortbilag 3.

Støjskærmen skal beplantes så den fremstår grøn.

Støjskærm inkl. beplantning skal holdes inden for skel mod vej.

§11 Ibrugtagning af bebyggelse

11.1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra hhv. veje, virksomheder og jernbaner er overholdt, jf. §§ 10.1-10.2.

11.2

Inden endelig ibrugtagning af bebyggelsen skal følgende være etableret og godkendt af Solrød Kommune:

1. Vejanlæg, parkeringsarealer og stier, jf. §§ 5.2-5.9
2. Vej- og stibelysning, jf. §§ 5.10 og 5.11
3. Lege- og opholdsarealer, jf. §§ 8.4 og 8.8
4. Miljøstationer, jf. § 9.7
5. Beplantningsbælter, jf. § 8.5-8.6
6. Støjskærm jf. §10.1 og 10.2
7. Anlæg til håndtering af regnvand, jf. §9.1
8. Ibrugtagning af tæt-lav boliger i delområde II kan først finde sted, når etageboliger i byggefelt 3 og 4 i delområde I er opført, jf. §10.1

11.3

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal denne være tilsluttet vandforsyning, spildevandsanlæg og varmforsyning, jf. §§ 9.2-9.4.

Midlertidig ibrugtagning

11.4

Ved etapevis opførelse af bebyggelsen kan Solrød Kommune meddele midlertidig ibrugtagningstilladelse såfremt de i §§ 11.1-11.3 nævnte forhold etableres etapevis i et omfang, svarende til den (i etapen) opførte bebyggelse.

§12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

12.1

Lokalplan 416.1 for Solrød Erhvervsområde Cordoza, Jersie aflyses for den del, som nærværende lokalplan omhandler, med vedtagelsen af denne lokalplan.

12.2

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3.7.

12.3

Lokalplan 704.1 om Butiks- og erhvervsskiltning aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 7.7.

§ 13 Grundejerforening mv.

13.1

Får bebyggelsen status af ejer- eller andelsboliger, eller får området flere ejere skal der oprettes en (grundejer)forening.

Grundejerforeningen skal etableres inden ibrugtagning, eller når Byrådet kæver det.

13.2

Grundejerforeningen skal i så fald forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer (fælles fri- og opholdsarealer, friarealer (støjbelastet) samt parkerings- og vejarealer) inden for lokalplanområdet.

13.3

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle efterfølgende ændringer skal godkendes af Byrådet.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Baggrund og høring

I forbindelse med, at der skal opføres etageboliger og rækkehuse skal der vedtages en ny lokalplan.

Revideret forslag til Lokalplan 416.2 er udarbejdet for at sikre muligheden for opførelse af etageboliger og tæt-lave boliger. Da det ikke er muligt at opføre boliger inden for den gældende lokalplan, er der behov for at der udarbejdes en ny.

Byrådet godkendte den 30. januar 2024 Lokalplan 416.2 for boliger på Cordozasvinget Nord med tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 for Cordozasvinget Nord. Lokalplanen trådte i kraft den 15. februar 2024. Lokalplanen blev efterfølgende påklaget. Den 6. december 2024 traf Planklagenævnet afgørelse i sagen, hvor nævnet ophævede lokalplanen med henvisning til, at lokalplanen ikke var i overensstemmelse med planlovens § 15 a, stk. 1.

Ved revideringen af lokalplanen er der ikke sket væsentlige ændringer, hvorfor der ikke er indkaldt til et nyt borgermøde i høringsperioden.

Offentlig høring

Lokalplanen sendes i offentlig høring i perioden 19.maj 2025 - 16. juni 2025.

Man kan afgive et høringssvar til planforslagene enten via høringsmodulet på planernes hjemmeside eller ved at sende en mail til Solrød Kommune via CBB@solrod.dk. I emnefeltet skrives 'Høringssvar til planforslag for Cordozasvinget Nord'.

Høringssvar skal være Solrød Kommune i hænde senest den 16.juni 2025.

Ændringer fra lokalplan fra 2024 til nærværende planforslag fra 2025

Lokalplanen blev hjemvist med henvisning til, at det ikke af lokalplanen fremgik, hvordan det sikredes, at grænseværdierne for virksomhedsstøj overholdes på udendørsarealerne i planområdet.

Der er således foretaget nedenstående ændringer:

- Tydelig inddeling af planområdet i tre delområder med forskellige bestemmelser for anvendelse, udstykning, udformning mv. Denne opdeling gør det klart, hvad der gælder for de enkelte delområder.
- Lokalplanens Bilag 2, 3 og 4 er opdateret, og det er på kortbilag 3 tydeliggjort, hvilke områder der er udlagt til fri- og opholdsarealer, og hvilke der

er udlagt til friarealer (støjbelastet), som ikke udlægges til støjfølsom anvendelse.

- Det tidligere byggefelt 3 i den ophævede lokalplan trækkes 11,4 m længere ind i lokalplanområdet mod nord således, at facaden overholder støjgrænseværdierne for virksomhedsstøj fra naboejendommen mod syd. Samtidig flyttes byggefeltet 6,1 m mod øst for at sikre gennemgang mellem byggefelt 2 og 3 i den nye lokalplan.
- Det tidligere byggefelt 4 i den ophævede lokalplan trækkes 9 m længere ind i lokalplanområdet således, at facaden overholder støjgrænseværdierne for virksomhedsstøj fra naboejendommen mod syd. Samtidig flyttes byggefeltet 1,1 m mod øst for at sikre gennemgang mellem byggefelt 4 og 6 i den nye lokalplan.
- Det tidligere byggefelt 2 flyttes 7,8 m mod vest og 2,4 m mod nord for at sikre afstand mellem byggefelt 2 og 3 og derved mulighed for, at stiforløbet stadig kan etableres fra det sydvestligste hjørne og ind til gårdrummet.
- På bilag 4: Illustrationsplanen (principskitse) kan det ses, at det regnvandsbassin der før lå i den vestlige del af gårdrummet, grundet byggefelternes nye placering, flyttes ud i delområde III i det sydvestligste hjørne. Bassinet ændrer karakter fra et rekreativt til et teknisk bassin. Samtidig tydeliggøres muligheden i lokalplanens bestemmelser for at etablere yderligere bassiner både i delområde I (med rekreativ karakter) og i delområde III (med teknisk karakter).
- Det vurderes, at flytningen af bygningerne i byggefelt 3 og 4 sikrer, at støjgrænseværdierne for facaderne kan overholdes, hvorfor de tidligere krav om glasstøjvægge for facaderne fjernes.
- Lokalplanens bilag 5 er i den forbindelse opdateret, så det viser de nye facadeopstalter.
- Den ændrede placering af byggefelt 3 og 4 har krævet nye skyggediagrammer, hvorfor lokalplanens bilag 6 også er opdateret. Disse nye skyggediagrammer viser, at det kun er fri- og opholdsarealet i delområde I der påvirkes af byggefelternes nye placering.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Området er på ca. 21.000 m² og afgrænses mod nord af tæt-lav boligbebyggelse, mod øst af Jersie Strandvej, mod vest af S-banen og mod syd af vandløbet Skæringsstreget og tre virksomheder.

Lokalplanområdet består af seks grunde samt vejareal. På fem af grundene ligger der i dag virksomheder, som dog alle er opkøbt og under afvikling i forbindelse med planerne om boligbebyggelse. Den sidste af grundene ejes af Solrød Kommune. Denne anvendes af lastbiler til parkering.

Fremtidige forhold

Bestemmelserne i planen påvirker ikke ved områdets nuværende lovlige forhold, men træder i kraft ved fremtidige ændringer inden for området.

Anvendelse

Lokalplanen fastsætter anvendelsen til boligformål i form af tæt-lave og etageboliger, og at dette skal ske under hensynstagen til naboejendommenes virksomheder.

Boligbyggeri inden for lokalplanområdet skal desuden opføres på et bæredygtigt grundlag. Dette med udgangspunkt i, at Byrådet i Solrød Kommune har bestemt, at boligbebyggelse inden for lokalplanområdet som minimum skal certificeres til DGNB Guld. Ved DGNB certificering vurderes bygningers og byområders bæredygtighed ud fra såvel et socialt som økonomisk og miljømæssigt perspektiv.

Bebyggelsen

Mod områdets nordlige afgrænsning (delområde II) kan der opføres 13 rækkehuse. Bebyggelsen må opføres i maks. 8,5 meters højde og 2 etager. Boligerne skal udføres med fladt tag eller med ensidig taghældning mod nord.

I delområde I kan der opføres etageboliger. Mod Jersie Strandvej må bebyggelsen opføres i maks. 2 etager. I delområdets centrale del og mod S-banen kan der opføres bebyggelse i 4-5 etager.



Figur 7 - Illustration: Bebyggelsen set fra gårdrummet

Facaderne skal udføres i teglsten i lyse grågule og beige farver. Farverne skal variere fra bygning til bygning. Der skal benyttes 2-3 forskellige farvetoner for både tegl og fuge inden for lokalplanområdet.

I facaderne skal der indarbejdes detaljebånd med vrangvendte tegl eller genbrugstegl, for at skabe varierede facader. Placeringen og omfanget af detaljebåndet skal variere fra bygning til bygning.

Ved bygningernes base skal der ligeledes markeres med et detaljebånd. Her skal alle sten være vrangvendte og der skal benyttes mørk fuge.

Vinduer skal etableres med sprosseopdeling og udføres i grønne og varme grå nuancer. Under enkelte vinduer kan der udføres hvide detaljebånd.

Der skal opsættes altaner med tremmевærn i samme farve som vinduerne på den pågældende bygning. Alternativt kan altaner opsættes i lys grå eller hvide nuancer.

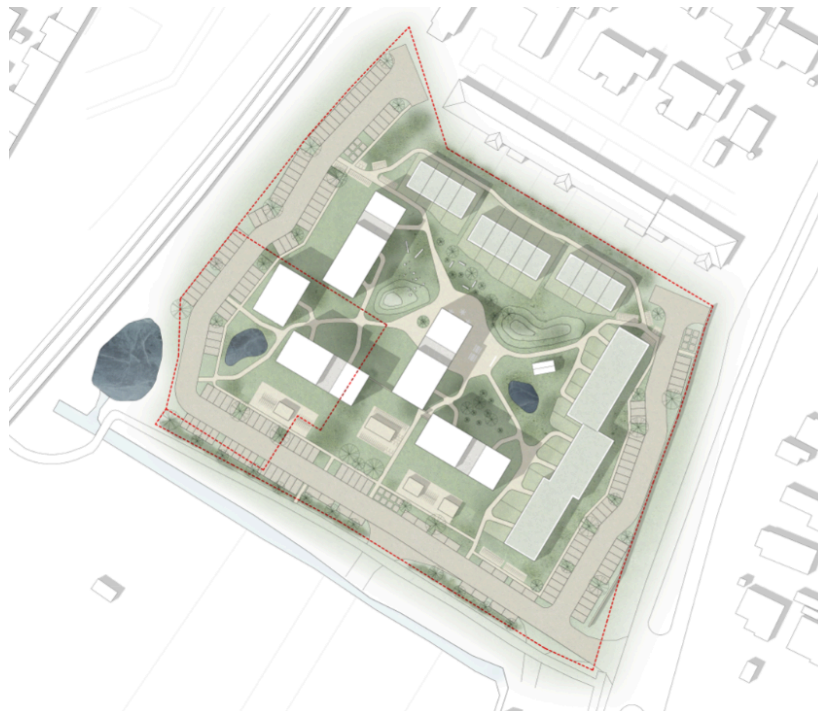
Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres indbydende gårdrum mellem bygningerne i delområde I's udlagte fri- og opholdsareal.

Minimum 20 % af området skal anlægges som fælles grønne fri- og opholdsarealer samt håndtering af overfladevand. Anlæg til håndtering af overfladevand skal i delområde I og II (jf. kortbilag 3) etableres med fokus på deres rekreative funktioner.

Fri- og opholdsarealerne i delområde I (jf. kortbilag 3) kan bearbejdes landskabeligt, eksempelvis ved etablering af små bakkeformationer. Dette giver både et varieret udtryk til gårdrummet og giver mulighed for genanvendelse af jord fra området.

Lokalplanen stiller krav om, at der i delområde I (jf. kortbilag 3) skal etableres legeredskaber svarende til 1 redskab pr. 10 boliger.



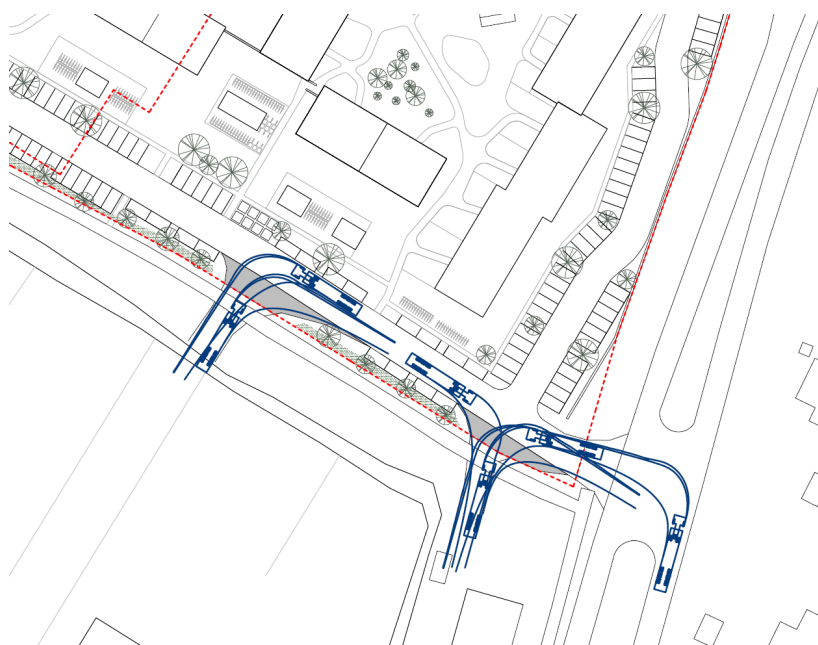
Figur 9 - Illustrationsplan.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Lokalplanen sikrer, at der dels fortsat sker adgang til området fra overkørslen fra Jersie Strandvej, dels at virksomhederne syd for lokalplanområdet på Cordozasvinget 3 samt Jersie Strandvej 88 fortsat kan tilkøre deres ejendomme fra Cordozasvinget.

Der er udarbejdet kort med svingkurver, som viser, at der fortsat vil være mulighed for at tilkøre ejendommene med sættevogne, ved en realisering af lokalplanen.



På strækningen mellem Jersie Strandvej og overkørslen til Cordozasvinget skal vejen anlægges i minimum 7,5 meter bredde af

416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

hensyn til trafikken til og fra virksomhederne. Veje i lokalplanområdet derudover skal anlægges i minimum 7 meters bredde, hvis der etableres parkering i forbindelse med vejen. Etableres ikke parkering kan vejen anlægges i minimum 5,5 meters bredde.

Parkering

Der skal i delområde III (jf. kortbilag 3) anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. etagebolig og 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig. Derudover skal der etableres 5 handicappladser. Parkeringspladser skal etableres i 2,5 x 5 meter.

Alle parkeringspladser skal forberedes til el-ladestander i henhold til ladestanderbekendtgørelsens § 5, der siger, at: "Beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestander"

Stier

Der skal etableres stier i lokalplanområdet, som forbinder parkeringspladserne til boligerne. Derudover skal der i delområde I's udlagte fri- og opholdsareal (jf. kortbilag 3) etableres interne stier af rekreativ udformning i gårdrummet. Desuden skal der etableres stiforbindelse til den eksisterende offentlige sti syd for lokalplanområdet, samt til Jersie Strandvej i områdets nordøstlige hjørne.

Stiforbindelsen til den offentlige sti skal ske ved krydsning af Cordozasvinget umiddelbart vest for overkørslen til Cordozasvinget 3, så det ikke sker, hvor der også er erhvervstrafik.

Stiforbindelse til Jersie Strandvej skal ske ud fra princippet vist i Kortbilag 3, så der kommer tilslutning i områdets nordøstlige hjørne.

Anden planlægning

Herunder kan du læse om, hvordan lokalplanen forholder sig til anden relevant planlægning.

Landsplandirektiv Fingerplan 2019

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg m.m.

Lokalplan 416.2 er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplanen har til formål at sikre, at området udvikles som boligområde og medfører ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 416A Cordozasvinget Nord, som udlægger området til erhvervsformål eller boligformål. Således kan der enten etableres erhvervsområde eller boligbebyggelse..

Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Desuden indeholder kommuneplanen også retningslinjer for skiltning, som danner grundlag for bestemmelser om skiltning i denne plan.

I 2024 godkendte Byrådet kommuneplantillæg nr. 7., der giver mulighed for, at der opføres etageboliger i 2 etager i den sydøstligste del af området mod Jersie Strandvej. Derudover gives der mulighed for opførelse af bebyggelse med et etageareal på maks. 11.160 etagekvadratmeter, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 53,5.

Tæt-lav boliger må opføres i maks. 2 etager og 8,5 meter, mens etageboliger må opføres i maks. 5 etager. Bebyggelsen kan opføres i maks. 2 etager mod nord og øst og gradvist stigende til maks. 5 etager mod den sydvestlige afgrænsning.

Mindst 20 % af området skal udlægges til rekreativt, grønt fællesareal, eventuelt med klimatilpasningstiltag (fx. regnvandsbassiner). Der skal i tilfælde af anvendelse til boligformål sikres afskærmning mod erhvervsområdet syd for rammen.

Kommuneplantillægget kan ses [her](#).

Grundvand

416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, hvilket betyder at der skal tages hensyn til grundvandet. Der må som hovedregel ikke ske arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet, inden for områder med drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i Lokalplan 416.2 vurderes ikke at være i strid med dette.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Med endelig vedtagelse af Lokalplan 416.2 ophæves den hidtil gældende Lokalplan 416.1 for den del, der er omfattet af lokalplanområdet.

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses ved vedtagelse af denne lokalplan for det område som Lokalplan 416.2 omfatter, idet bestemmelse § 3.7 om forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Desuden aflyses Lokalplan 704.1 Butiks- og erhvervsskiltning med vedtagelse af Lokalplan 416.2 idet der henvises til bestemmelse § 7.7 om skiltning inden for lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser. Lokalplan 416.2 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 giver mulighed for boligbebyggelse i op til 5 etager. Bebyggelsen vurderes ikke at medføre en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da byggeriet maksimalt må opføres i 5 etager og da der i umiddelbar nærhed er opført boligbebyggelsen Green Hills i op til 9 etager.



Figur 10 - Visualisering fra kysten

Natur og miljø

Natura 2000-områder

Natura 2000-områder, EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og

416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

De nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 300 meter øst for området (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 5 km. nordvest for området (Gl. Havdrup Mose). På grund anvendelsen af området, som planforslaget vedrører, vurderes det, at gennemførelse af planen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt. Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000 konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Området som planforslaget omfatter, anvendes til erhverv og består mestendels af bebyggede og befæstede arealer, med kun mindre arealer hvor der er beplantning i form af krat og mindre træer. Der er således ingen naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning eller lignende.

Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det kan dog ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som enten fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens for arter af flagermus. Det vurderes dog samlet, at planområdet enten ikke benyttes af flagermus overhovedet, eller at det udgør et uvæsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Boligpolitik

Målsætningerne i Solrød Kommunes boligpolitik omfatter bl.a. at der skal være variation i boligudbuddet, både hvad angår boligstørrelser og forholdet mellem ejer- og lejeboliger. Desuden skal nye boligområdet udvikles med fokus på bæredygtighed.

Lokalplanen giver mulighed for både tæt-lave boliger i form af rækkehuse og etageboliger og taler dermed ind i boligpolitikken. Derudover har Solrød Kommunes Byråd besluttet, at projektet, som skal opføres inden for lokalplanområdet skal certificeres til minimum DGNB Guld.

Byens andre funktioner

Her kan du læse, hvordan denne lokalplan forholder sig til byens øvrige funktioner.

Detailhandel

Der må ikke placeres detailhandel inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at området kan forsynes fra Jersie Center, der ligger ca. 650 meter fra området og hvortil man nemt kan komme enten via stisystem eller via lokale veje.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes, jf. lokalplanens §§ 10.1-10.2 og § 11.1.

I forbindelse med udarbejdelsen af et skitseprojekt for området, er der beregnet hvilke påvirkninger fra støj området kan forvente. Notatet med beregningerne kan ses i Bilag 7.

Lokalplanen sikrer overholdelse af de vejledende grænseværdier ved at give mulighed for støjafskærmning mod Jersie Strandvej.

Ved etablering af denne foranstaltning kan miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes jf. Bilag 7.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

Lokalplanområdet forsynes for nuværende med naturgas. Området forventes udbygget med fjernvarme i 2025, jf. Solrød Fjernvarmes udbygningsplan. Kollektiv varmforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a.. Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, er Byrådet forpligtet til at skulle dispensere, når ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse (dvs. bebyggelsen opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse), jf. Planlovens § 19, stk. 4.

Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Håndtering af regnvand

Håndtering af regn- og spildevand skal ske i henhold til Solrød Kommunes spildevandsplan.

416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

Der skal inden udledning til kloak ske forsinkelse af overfladevand (regnvand) inden for lokalplanområdet. Anlæg til håndtering af overfladevand skal i delområde I udformes, så de ud over deres tekniske funktioner også får rekreative funktioner, eksempelvis ved anlæg af bro i et regnvandsbassin, etablering af åbne kanaler eller ved beplantninger. Lokalplanen fastsætter ikke specifikke krav til udformningen af sådanne anlæg men giver mulighed for, at der anvendes forskellige typer. Anlæg til håndtering af overfladevand i delområde III skal udformes som tekniske anlæg.

Havvandsstigning

Staten har udpeget Solrød Kommune som oversvømmelsestruet område. Som følge af udpegningen skal kommunen udarbejde en risikostyringsplan for at mindske skaderne ved en oversvømmelse af kystzonen. Planen skal sikre, at kommunen kan handle effektivt, når der er risiko for oversvømmelse af byområder m.v. ud til kysten.

På denne baggrund har Solrød Kommune udarbejdet "Risikostyringsplan for oversvømmelse fra kystzonen 2015-2021" som omfatter ca. 5,7 km kyststrækning fra kommunegrænsen i nord og ned til udløbet af Skensved Å mod syd.

Af risikostyringsplanen fremgår det, at området for lokalplan 416.2 er særligt sårbart ved hændelser, der medfører oversvømmelse fra havet.

Solrød Kommune er i færd med at gennemføre et kystsikringsprojekt, som vil sikre kystområdet mod havvandsstigning på op til 2,80 meter. Projektet er allerede udført for den strækning, nærværende lokalplan omhandler.

Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt genindbygges inden for lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet er der registreret forurening på vidensniveau 2. Det betyder, at ændret arealanvendelse og håndtering af jorden i disse områder kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

Kollektiv trafik

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan (2025) busbetjenes området via busrute 121 på Jersie Strandvej. Bussen kører mellem Solrød Station og Køge Station.

Nærmeste S-togstation er Jersie Station, ca. 650 meter fra lokalplanområdet.

Dispensation og tilladelser

Dispensation fra lokalplanen

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Det vil sige, at dispensationen ikke må stride mod lokalplanens principper.

Fortidsminder

Lokalplanområdet er ikke udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

Bygherren kan i henhold til museumslovens § 25 anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejder vil berøre væsentlige fortidsminder.

Miljøforhold

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ud fra "screeningen" beslutter Byrådet, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Lokalplan 416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tæt-lav og etageboliger indenfor et område, tidligere anvendt til erhverv.

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af forslag til lokalplan 416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Se resultatet af miljøscreeningen [her](#).

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over en beslutning om, at planen ikke skal miljøvurderes, skal dette ske i forbindelse med offentliggørelse af planforslaget.

Klagen skal sendes til Planklagenævnet og være indgivet inden 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

Høring

Forslag til lokalplan 416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord er i offentlig høring fra den 19.maj 2025 til den 16.juni 2025.

Man kan afgive et høringssvar til planforslagene enten via høringsmodulet på planernes hjemmeside eller ved at sende en mail til Solrød Kommune via CBB@solrod.dk. I emnefeltet skrives 'Høringssvar til planforslag for Cordozasvinget Nord'.

Høringssvar skal være Solrød Kommune i hænde senest den 16.juni 2025.

Retsvirkninger

Ejendomme inden for lokalplanområderne må kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Det vil sige, at der fra den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

Hvad er en lokalplan?

[Du kan læse mere her om, hvad en lokalplan er, og se, hvad den betyder for dig.](#)

Klagevejledning

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål, inden for 4 uger fra planen træder i kraft.

Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på digitalt med MitID. Når du har indsendt din klage, bliver den sendt videre til Solrød Kommune til udtalelse.

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål, fx hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, fx over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

Hvem kan klage?

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, fx ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

Frist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra den dato planen er offentliggjort (via det statslige planregister Plandata.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt

Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort eller MobilePay i Klageportalen.

Hvis ikke du betaler gebyret, bliver klagen afvist. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, eller hvis klagen afvises, fordi klagefristen er overskredet, klagen ikke er berettiget, eller hvis klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Solrød Kommune, hvor du beskriver, hvorfor du vil fritages for at bruge Klageportalen. Vi vil herefter sende din anmodning til Planklagenævnet, som tager stilling til, om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere på www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet.

Du kan også hente klagevejledningen her.



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 416.2



Matrikelskel m. matrikelnummer

Kortbilag 2: Fremtidige forhold - Delområder og byggefelter



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 416.2



Delområdegrænse m. delområdenummer



Byggefelter m. byggefeltsnummer

Kortbilag 3: Fremtidige forhold - Øvrige forhold



Signaturforklaring

	Plangrænse - Stiplet Rød		Byggfelt m. etageantal		Cykelparkering
	Delområdegænse		Vejareal		Inventar
	DELOMRÅDE 1: Etageboliger inkl. Fri- og opholdsarealer		Stier		Beplantningsbælter
	DELOMRÅDE 2: Rækkehuse inkl. fri- og opholdsarealer		Tagterrasser		Beplantning
	DELOMRÅDE 3: Friarealer (støjbelastet)		Affaldsstationer		
	Støjskærm mod Jersie Strandvej		Parkering		

Bilag 4: Illustrationsplan



Bilag 5: Facadeopstalter

Facade mod vest



Facade mod nord



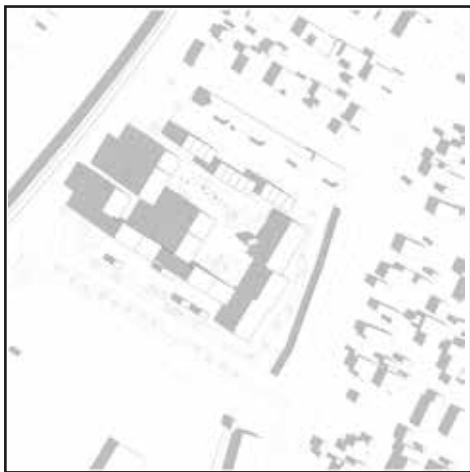
Facade mod øst



Facade mod syd



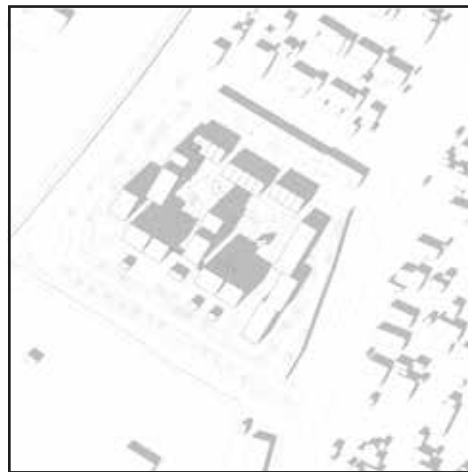
Bilag 6: Skyggediagrammer



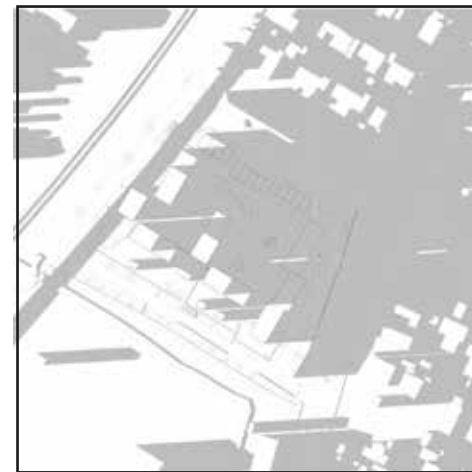
21.marts kl. 09



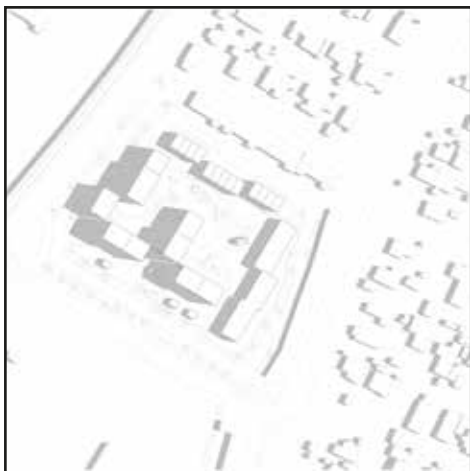
21.marts kl. 12



21.marts kl. 15



21.marts kl. 18



21.juni kl. 09



21.juni kl. 12

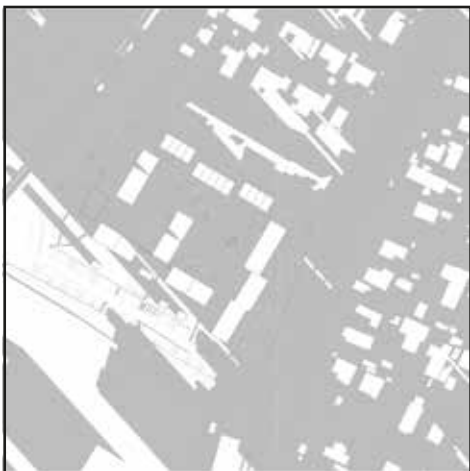


21.juni kl. 15



21.juni kl. 18

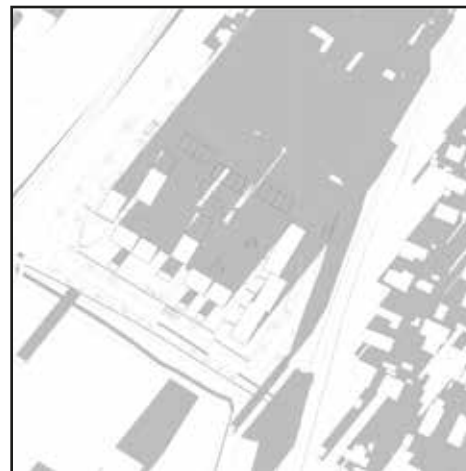
Bilag 6: Skyggediagrammer



21.december kl. 09

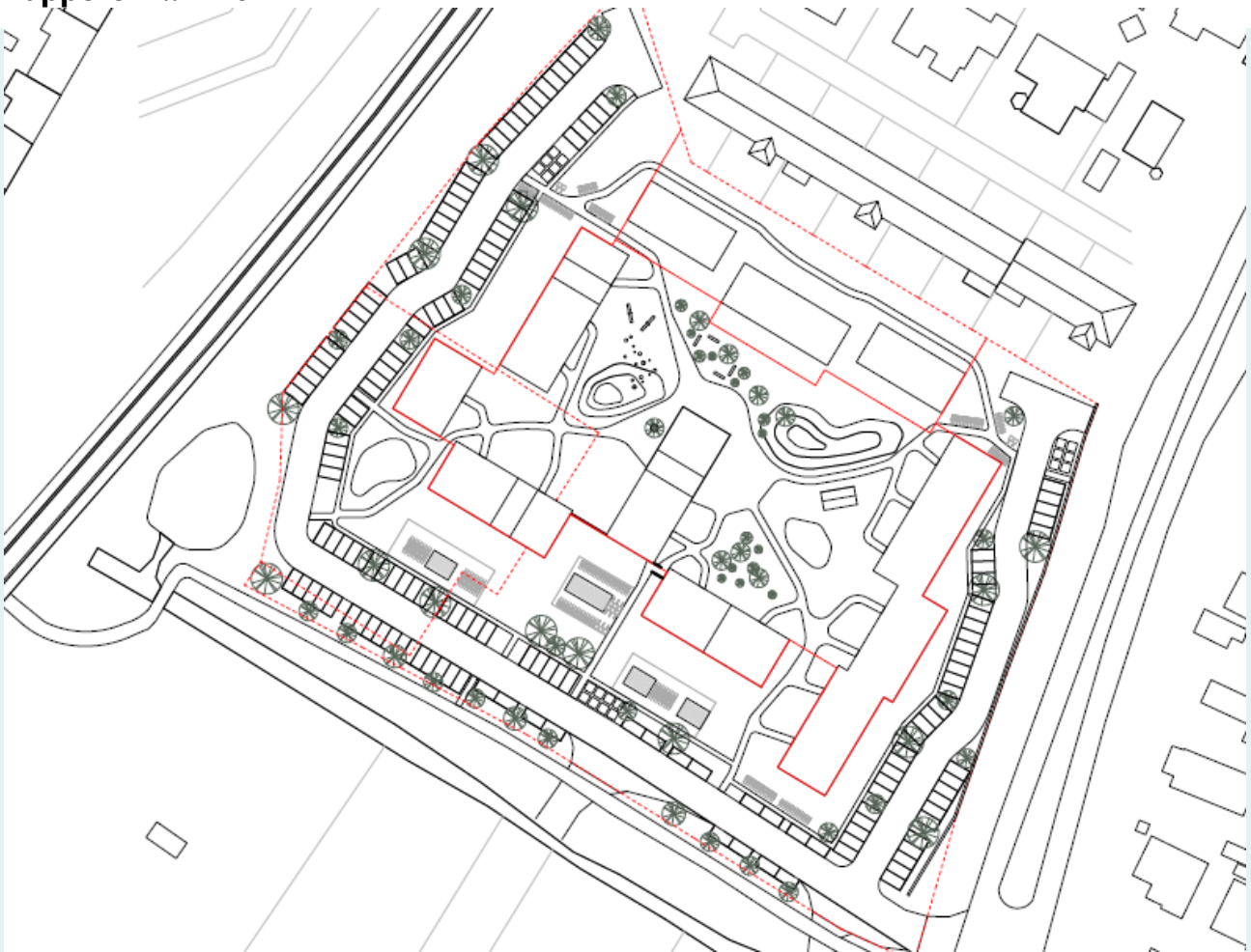


21.december kl. 12



21.december kl. 15

Rapport nr.: NA01



Cordozasvinget AG Gruppen

Trafik- og virksomhedsstøj

AG Solrød Strand ApS

Dato: 06-05-2025

Rev.nr.	Dato	Beskrivelse	Udarbejdet af	Kontrolleret af	Godkendt af
0	06-05-2025	Støjberegninger	KIST/CAWE	JEK	CAWE

Resumé

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan for et boligområde på Cordozasvinget i Solrød Strand, har NIRAS A/S udført beregning af støj fra vej- og togtrafik, samt støj fra omkringliggende virksomheder til projektområdet.

Vejtrafikstøj

Der er udført beregninger af støj fra de omkringliggende veje på området med den planlagte bebyggelse. Dels som støjkonturer, 1,5 meter over terræn, og dels som punkter på facaderne af de forventede byggerier.

Beregningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til vejtrafikstøj for boliger kan overholdes på facader (inkl. evt. altaner), tagterrasser samt udendørs fri- og opholdsarealer. Dette forudsætter, at der etableres en 2,8 meter høj støjskærm langs matriklens østlige skel mod Jersie Strandvej.

Togtrafikstøj

Der er udført beregninger af støj fra den nærliggende jernbane på området med den planlagte bebyggelse. Dels som støjkonturer, 1,5 meter over terræn og dels som punkter på facaderne af de forventede byggerier.

Beregningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til jernbanestøj for boliger kan overholdes på facader (inkl. evt. altaner), tagterrasser samt udendørs fri- og opholdsarealer.

Virksomhedsstøj

Der er udført beregning/vurdering af støj fra virksomheder, der ligger direkte op til det kommende projektområde. Der er udført beregning/vurdering for følgende virksomheder:

Østsjælland's Camping-Center ApS (Jersie Strandvej 88).
Titan Container A/S (Self Storage) (Cordozasvinget 3).
Nordstrøm Handel A/S (Cordozasvinget 3)

Ud fra de udførte beregninger og vurderinger af den eksterne støj fra de nærmeste virksomheder, kan det konkluderes, at støjbelastningen fra de undersøgte virksomheder vil overholde Miljøstyrelsens vejledende krav udendørs på facader (inkl. evt. altaner), tagterrasser og på udendørs fri- og opholdsarealer.

Indhold

1.	Baggrund og formål.....	6
2.	Beskrivelse af område	6
2.1.	Støjafskærmning	8
3.	Vejtrafikstøj	9
3.1.	Støjvilkår.....	9
3.2.	Grundlag for beregning af vejtrafikstøj	9
3.2.1.	Refleksioner, vejrklasser og terræn	10
3.2.2.	Trafikoplysninger.....	10
3.3.	Resultater	11
4.	Togtrafikstøj	12
4.1.	Støjvilkår for togstøj.....	12
4.2.	Grundlag for beregning af togstøj	12
4.2.1.	Refleksioner, vejrklasser og terræn	13
4.2.2.	Trafikoplysninger for togtrafik	13
4.3.	Resultater	14
5.	Virksomhedsstøj.....	14
5.1.	Støjvilkår	15
5.2.	Udvidet usikkerhed	16
5.3.	Støjens karakter.....	16
5.4.	Nordstrøm Handel A/S (Cordozasvinget 3)	16
5.5.	Østsjælland's Camping-Center ApS (Jersie Strandvej 88)	18
5.6.	Titan Container A/S (Self Storage) (Cordozasvinget 3)	20
6.	Konklusion	20
Bilag A Udsnit fra lokalplan nr. 416.2.....		22
Bilag B Vejtrafikstøj: Situationsplan		23
Bilag C Vejtrafikstøj 1,5 m over terræn		24
Bilag D Vejtrafikstøj 1,5 m over terræn med beregningspunkter		25
Bilag E Vejtrafikstøj på facader, Nordvest.....		26
Bilag F Vejtrafikstøj på facader, Sydøst		27
Bilag G Togtrafikstøj: Situationsplan.....		28
Bilag H Togtrafikstøj 1,5 m over terræn.....		29

Bilag I	Togtrafikstøj på facader, Nordvest.....	30
Bilag J	Togtrafikstøj på facader, Sydøst.....	31
Bilag K	Togtrafikstøj på facader (Maksimalniveauer), Nordvest.....	32
Bilag L	Togtrafikstøj på facader (Maksimalniveauer), Sydøst	33
Bilag M	Støj fra Nordstrøm – Udendørs på facader, natperiode	34
Bilag N	Støj fra Nordstrøm – Udendørs på facader, maksimalværdi natperiode	35
Bilag O	Støj fra Nordstrøm – Støjbelastning 1,5 m over terræn, natperiode	36
Bilag P	Støj fra Nordstrøm – Støjbelastning 1,5 m over terræn, maksimalværdi natperiode.....	37
Bilag Q	Støj fra Nordstrøm – Støjbelastning 1,5 m over terræn, natperiode, uden støjskærm	38
Bilag R	Støj fra Østsjællandss Camping center – Udendørs på facader, dagperiode.....	39
Bilag S	Støj fra Østsjællandss Camping center – Støjbelastning 1,5 m over terræn, dagperiode	40

1. Baggrund og formål

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan for et boligområde på Cordozasvinget i Solrød Strand, har NIRAS A/S udført beregning af støj fra vej- og togtrafik samt virksomhedsstøj i projektområdet.

Formålet med dette notat er at undersøge og dokumentere støjen fra trafik- og virksomhedsstøjen på facader og på udendørs opholdsarealer ved det planlagte boligbyggeri. De beregnede støjniveauer på facader og udendørs opholdsarealer holdes op mod Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra hhv. vej- og togtrafik samt virksomheder.

2. Beskrivelse af område

Lokalplansområdet ligger ved Cordozasvinget i Solrød Strand, lige øst for jernbanen mellem Køge og Hundige. På området findes eksisterende byggeri, som i forbindelse med projektet nedrives. Der påtænkes fremtidigt at etablere en blanding af etageboliger og rækkehuse. Bygningerne for etageboligerne har mellem 2-5 etager og rækkehusene er af 2 etager.

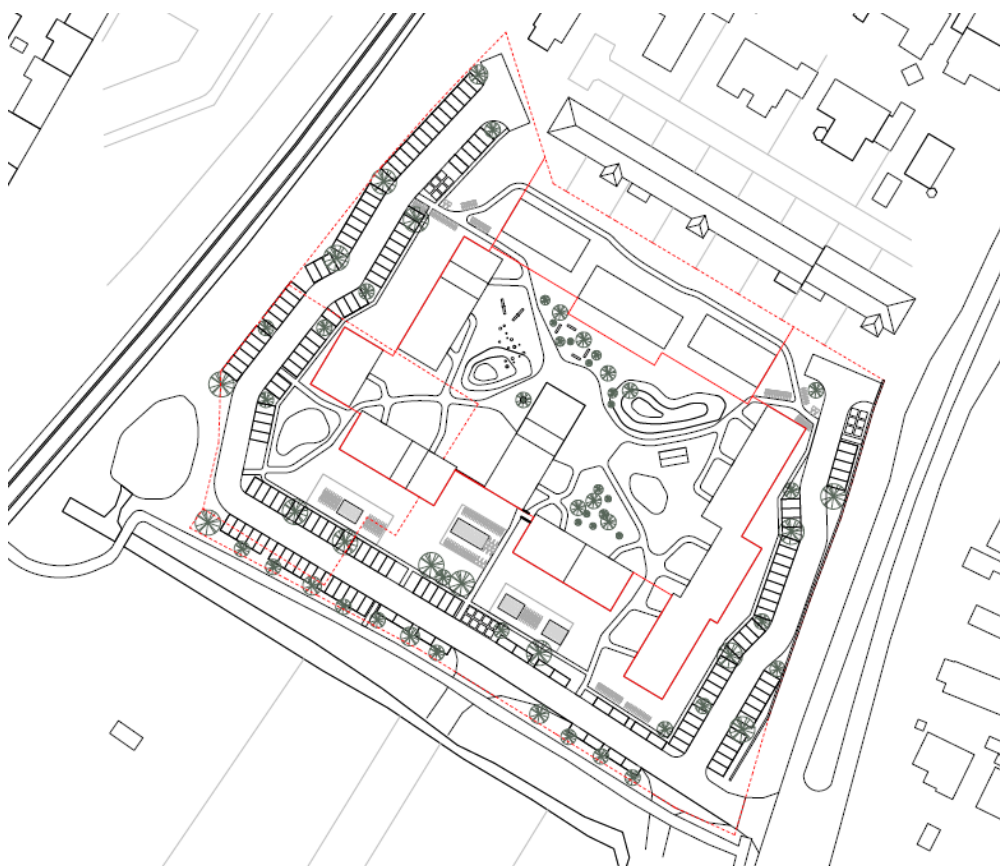
Projektområdet er mod vest afgrænset af jernbanestrækningen Køge – Hundige, med jernbanens spormidte ca. 45 m fra det nærmeste planlagte byggeri.

Mod øst er projektområdet afgrænset af Jersie Strandvej og Cordozasvinget mod syd. Nord for projektområdet er der eksisterende bebyggelse.

Lokalplansområdet er markeret med rød på Figur 2.1, og situationsplanen for byggefeltet fremgår af Figur 2.2. Ved beregning af støj på fremtidige bygningsfacader, er der anvendt byggefelter som er løftet til de fremtidige etagehøjder. Der henvises i øvrigt til Bilag A, der viser opdelingen af de forskellige delområder indenfor projektområdet, samt udlæggelse af *friarealer (støjbelastet)* og *fri- og opholdsarealer*.



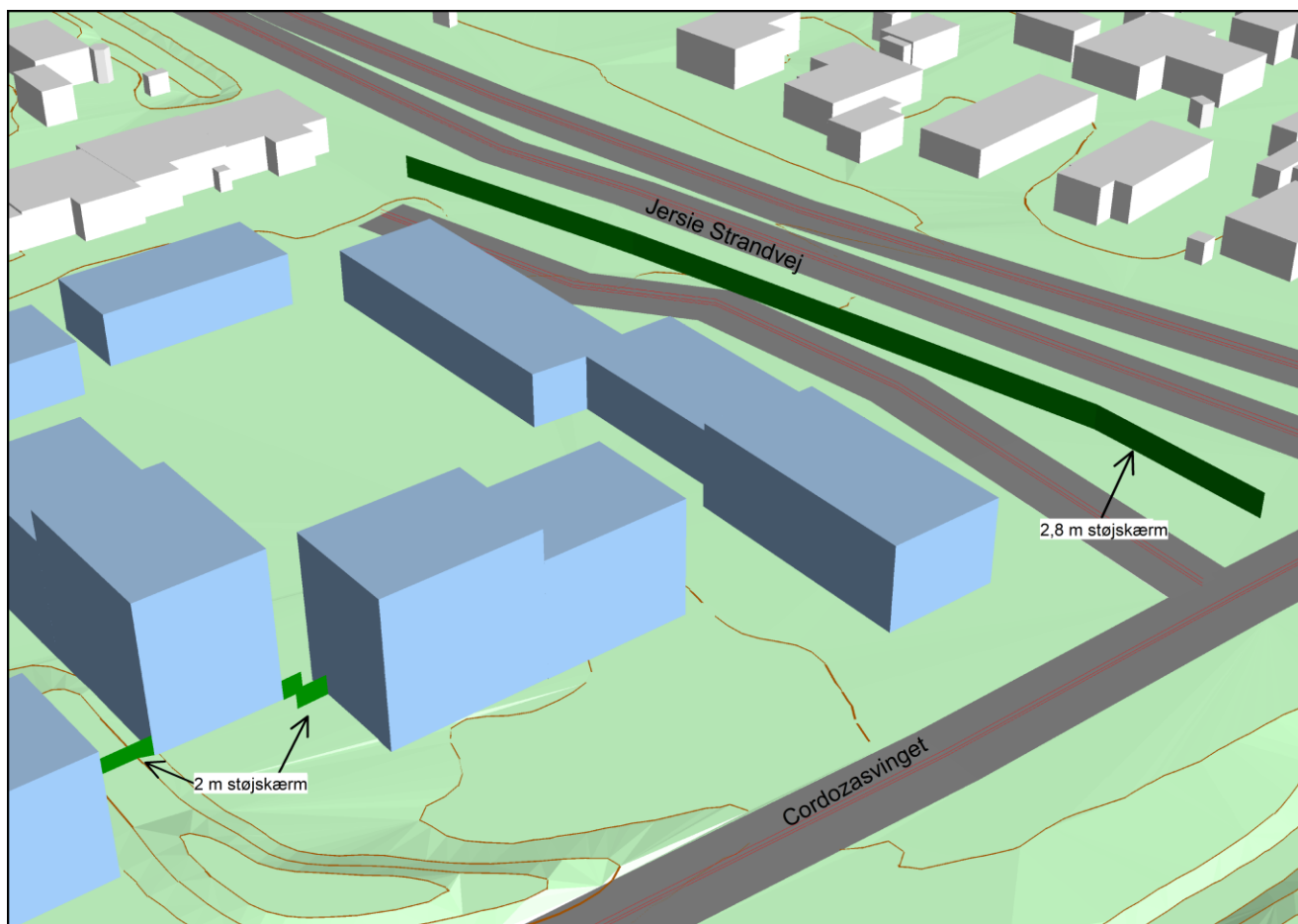
Figur 2.1: Kort over område ved Cordozasvinget i Solrød Strand.



Figur 2.2: Situationsplan for projektområdet inkl. byggefelter ved Cordozasvinget.

2.1. Støjafskærmning

Der er regnet med en 2,8 meter høj støjskærm langs det østlige matrikelskel ud mod Jersie Strandvej. Endvidere er der regnet med en 2 meter høj støjskærm placeret mellem de tre sydvendte bygninger. Begge støjskærme er regnet som lydreflekterende med 1 dB refleksionstab. Kravene til en støjskærm er at den skal være tæt og veje mindst 15 kg/m². Støjskærmen må gerne beplantes. I nedenstående Figur 2.1 og Bilag B er alle støjskærme i projektet vist.



Figur 2.3: Illustration af støjskærme

3. Vejtrafikstøj

3.1. Støjvilkår

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er udtryk for en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssig og sundhedsmæssig acceptabel.

De vejledende grænseværdier er grundlaget for myndighedernes vurdering af støj i forbindelse med planlægning af nye områder til støjfølsom anvendelse. Der findes ikke en generel pligt til at overholde de vejledende støjgrænser i forbindelse med anlæg af nye veje eller udvidelse af eksisterende veje, men grænseværdierne lægges ofte til grund ved vurderingen af et vejprojekts konsekvenser og ved beslutning om afværgeforanstaltninger.

De vejledende grænseværdier angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er vist i Tabel 3.1.

Tabel 3.1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Områdetype	Grænseværdi, $L_{den} \leq$
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	58 dB
Hoteller, kontorer mv.	63 dB

Støjgrænserne gælder for "frit felt", dvs. uden indregning af lydrefleksion fra boligens egen facade.

L_{den} er en døgnvægtet middelværdi af støjen. Ved bestemmelse af L_{den} vægtes støjen fra trafikken om aftenen og om natten mere end støjen om dagen. Således tillægges støjen om aftenen +5 dB for perioden kl. 19-22 og +10 dB for natperioden kl. 22-07.

Da dele af området ønskes udlagt til boligbebyggelse, skal grænseværdien $L_{den} \leq 58$ dB overholdes på udlagte udendørs fri- og opholdsarealer og facader (inkl. evt. altaner).

3.2. Grundlag for beregning af vejtrafikstøj

En 3D-model af området er opbygget i programmet SoundPLAN® (version 9.0 – 13-08-2024), hvor kort med målestoksforhold, bygninger, terræn og kildedata indlægges, hvorefter SoundPLAN® beregner støjen for det valgte projektområde. Til opbygning af 3D-modellen er der indhentet data fra Dataforsyningen. Disse data omfatter højdekurver for eksisterende situation, bygningsgeometri og vejmidte.

Der er taget udgangspunkt i SoundPLAN beregningsmodel udleveret af Gade & Mortensen – Akustik A/S.

Støjberegningerne er gennemført i henhold til beregningsmetoden, Nord2000 som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", samt anbefalinger i Vejdirektoratets rapport 434/2013 "Håndbog Nord2000 - beregning af vejstøj i Danmark".

Der er udført beregninger af støj fra vejtrafik, dels som støjkonturer på udendørs fri- og opholdsarealer, og dels som punkter på facaderne af bygningerne ved byggefeltet. Beregning af støjkonturer er udført i en højde af 1,5 m over terræn med en gridstørrelse på 5 m.

Ved punktberegningerne på facader samt udendørsarealer er støjen fra vejtrafikken bestemt som fritfeltsværdi, uden den sidste lydrefleksion fra "egen" facade, så resultatet kan sammenholdes direkte med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Beregningerne af støjkonturer medtager derimod alle refleksioner, inkl. refleksionen fra egen facade, og de kan derfor kun betragtes som vejledende. Dette kan også betyde, at støjkonturer og punktberegninger kan vise forskellige resultater tæt ved bygningsfacader.

Byggefeltet for det planlagte byggeri, er modelleret ud fra tegningsmaterialet "*250423_Cordozasvinget_Sitationsplan*" modtaget af ACT Architects d. 23. april 2025.

3.2.1. Refleksioner, vejrklasser og terræn

Der er regnet med 3 refleksioner og 9 vejrklasser for punktberegningerne på facader samt udendørsarealer og 4 vejrklasser for støjkonturer 1,5 meter over terræn. Terrænunderlag er bestemt ud fra luftfoto. Veje og større asfalterede områder er regnet akustisk hårde (type G, jf. Nord2000), mens alt andet er regnet akustisk blødt (type D jf. Nord2000). Der er desuden regnet med afskærmning og refleksioner fra bebyggelser, hvor refleksionstab i facaderne er sat til 1 dB.

3.2.2. Trafikoplysninger

De anvendte trafikoplysninger er hentet fra nyeste trafiktællinger oplyst på Solrød Kommunes hjemmeside, samt fra Vejdirektoratet. Vejbelægningen på kommunalveje er fastsat ud fra tidligere notat fra Gade & Mortensen Akustik A/S, rev. 2 fra 12. juni 2023.

Trafikintensiteten, ÅDT, for vejene er fremskrevet lineært med 1% pr. år til 2035 for Køge Bugt Motorvejen og 0,3% pr. år for øvrige veje, som oplyst af Vejdirektoratet pr. mail d. 1. april 2024. Der er regnet med de skilte hastigheder, samt med almindelig asfaltbelægning, svarende til typen SMA11 på de Cordozavej, og støjreducerende vejbelægning af typen SMA8 på de resterende veje.

Trafikmængden på Cordozasvinget er skønnet med udgangspunkt i antal planlagte P-pladser i projektområdet (ca. 160 pladser) med en turrate på ca. 2,5 tur pr. P-plads, plus 50 ekstra ture til virksomhederne i området.

Det er forudsat, at trafikens fordeling på køretøjskategorier (lette, tunge 2-akslede og tunge flerakslede) og tidsperioderne dag, aften og nat svarer til standardfordelingerne for de pågældende vejtyper, som beskrevet i Vejdirektoratets rapport 434/2013 "Håndbog Nord2000 - beregning af vejstøj i Danmark". For Køge Bugt Motorvejen er der regnet med trafikfordelingen, som fremgår af støjudtræk modtaget af Vejdirektoratet d. 01.04.2025.

De anvendte trafiktal, hastigheder, vejtyper og vejbelægninger er angivet i Tabel 3.2.

Tabel 3.2: Trafiktal anvendt i vejstøjsberegninger

Vejnavn	Vejtype	Trafikintensitet 2035, ÅDT	Andel tung trafik, %	Hastighed, km/t Kat. 1 / Kat. 2 / Kat. 3	Vejbelæg- ning
Køge Bugt Motorve- jen, S.f. Parkvej	Motorvej nær Køben- havn	125.511	7,2	110 / 90 / 85	SMA 8
Køge Bugt Motorve- jen, N.f. Parkvej	Motorvej nær Køben- havn	132.950	7,2	110 / 90 / 85	SMA 8
Køge Bugt Motorve- jen, Tilkørsel 31 ved Roskildevej ved Solrød	Motorvej nær Køben- havn	5.403	7,6	70	SMA 8
Køge Bugt Motorve- jen, Frakørsel 31 ved Roskildevej ved Solrød	Motorvej nær Køben- havn	3.277	6,6	70	SMA 8
Køge Bugt Motorvejen , Tilkørsel 31 ved Cordozavej	Motorvej nær Køben- havn	4.153	5,9	70	SMA 8
Køge Bugt Motorve- jen, Frakørsel 31 ved Cordozavej	Motorvej nær Køben- havn	6.000	6,7	70	SMA 8
Jersie Strandvej	Trafikvej i by	7.316	1,8	50	SMA 8
Cordozavej	Trafikvej i by	8.399	6,2	70 (50)*	SMA 11
Tåstrupvej	Trafikvej i by	5.578	2,0	50	SMA 8
Parkvej	Trafikvej i by	2.861	0,7	50	SMA 8
Cordozasvinget	Boligvej	450	3	30	SMA 8

*På dele af vejstrækningen regnes der med 50 km/t.

3.3. Resultater

Beregningsresultaterne er vist på støjkort i Bilag C – Bilag F.

På støjkortene angiver røde, lilla og blå farver, hvor den vejledende grænseværdi for boliger på $L_{den} \leq 58$ dB er overskredet, og gule, grønne og orange farver angiver, hvor grænseværdien er overholdt.

I Bilag C ses støjdbredelsen i 1,5 meters højde over terræn.

I Bilag D ses støjdbredelsen i 1,5 meters højde over terræn inkl. beregningspunkter på udendørsarealer foran alle facader.

I Bilag E og Bilag F ses støjniveauer på facader for det kommende byggeri.

Af resultaterne i Bilag C ses der overskridelser tæt på bygningernes facader, hvilket skyldes, at der for støjkonturer er medtaget alle refleksioner, inkl. refleksionen fra egen facade, og resultaterne kan derfor kun betragtes som vejledende tæt på facaderne. I Bilag D er støjen fra vejtrafikken i punktberegningerne bestemt som

fritfeltsværdi, uden den sidste lydrefleksion fra "egen" facade, så resultatet kan sammenholdes direkte med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Her ses det, at punktberegningerne på udendørsarealer foran facaderne overholder de vejledende støjgrænser.

Det ses af resultaterne, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for L_{den} på boligbebyggelsens facader (inkl. evt. altaner) og udlagte udendørs fri- og opholdsarealer er overholdt.

4. Togtrafikstøj

4.1. Støjvilkår for togstøj

Der er taget udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og tillæg fra juli 2007. De vejledende grænseværdier for togstøj er angivet i Tabel 4.1.

Tabel 4.1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for togstøj.

Områdetype	Grænseværdi, $L_{den} \leq$
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	59 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og bydelsparker.	64 dB
Hoteller, kontorer mv.	69 dB

Derudover er der særligt gældende for boliger, at den vejledende grænseværdi for maksimalstøjen fra jernbanen $L_{pAmax} \leq 85$ dB(A) skal overholdes på den mest støjbelastede facade.

Støjgrænserne gælder for "frit felt", dvs. uden indregning af lydrefleksion fra boligens egen facade.

L_{den} er en døgnvægtet middelværdi af støjen. Ved bestemmelse af L_{den} vægtes støjen fra trafikken om aftenen og om natten mere end støjen om dagen. Således tillægges støjen om aftenen +5 dB for perioden kl. 19-22 og +10 dB for natperioden kl. 22-07.

Da dele af projektområdet er udlagt til boligbebyggelse, skal grænseværdien $L_{den} \leq 64$ dB overholdes på udlagte udendørs fri- og opholdsarealer samt facader (og evt. altaner).

4.2. Grundlag for beregning af togstøj

En 3D-model af området er opbygget i programmet SoundPLAN® (version 9.0 – 13-08-2024), hvor kort med målestoksforhold, bygninger, terræn og kildedata indlægges, hvorefter SoundPLAN® beregner støjen for det valgte projektområde. Til opbygning af 3D-modellen er der indhentet data fra Dataforsyningen. Disse data omfatter højdekurver for eksisterende situation, bygningsgeometri og linjeføring af jernbane.

Der er taget udgangspunkt i SoundPLAN beregningsmodel udleveret af Gade & Mortensen – Akustik A/S.

Støjberegningerne er gennemført i henhold til beregningsmetoden, Nord2000 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", tillægget fra juli 2007, samt Referencelaboratoriets Orientering nr. 50 "Togstøj ved stationer" og nr. 54 "Kildestyrker til Nord2000 for tog på vel vedligeholdte spor".

Der er udført beregninger af støj fra jernbanen, dels som støjkonturer på udendørsarealer, og dels som punkter på facaderne af det forventede byggeri. Beregning af støjkonturer er udført i en højde af 1,5 m over terræn med en gridstørrelse på 5 m.

Ved punktberegningerne på facader er togstøjen bestemt som fritfeltsværdi, uden den sidste lydrefleksion fra "egen" facade, så resultatet kan sammenholdes direkte med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Beregningerne af støjkonturer medtager derimod alle refleksioner, inkl. refleksionen i egen facade, og de kan derfor kun betragtes som vejledende. Dette kan også betyde, at støjkonturer og punktberegninger viser forskellige resultater tæt ved bygningsfacader og ved evt. altaner.

Byggefeltet for det planlagte byggeri, er modelleret ud fra tegningsmaterialet *"250423_Cordozasvingget_Sitationsplan"* modtaget af ACT Architects d. 23. april 2025.

4.2.1. Refleksioner, vejrklasser og terræn

Der er regnet med 3 refleksioner og 9 vejrklasser. Terrænunderlag er bestemt ud fra luftfoto. Veje og større asfalterede områder er regnet akustisk hårde (type G, jf. Nord2000), mens alt andet er regnet akustisk blødt (type D jf. Nord2000). Der er desuden regnet med afskærmning og refleksioner fra bebyggelser, hvor refleksionstab i facaderne er sat til 1 dB.

4.2.2. Trafikoplysninger for togtrafik

På jernbanen kører persontog på strækningen Køge-Hundige, TIB 850. Til beregningen af støj fra togtrafik, anvendes der togmængder fra Trafikstyrelsens udgivelse *"Trafikdata til grundlag for støjeregninger – Opgørelse for den statslige jernbane 2019 og 2032"*. Der anvendes togmængder for år 2032 situationen. Mængden af togtrafik ses i nedenstående Tabel 4.2.

Tabel 4.2: Trafiktal anvendt i togstøjsberegninger

Strækning	Togtype	Toglængde [m]			
		Dag (kl. 07-19)	Aften (kl. 19-22)	Nat (kl. 22-07)	Sum
Køge - Hundige	S-tog	7.100	800	1.650	9.500
Hundige - Køge	S-tog	7.100	800	1.650	9.500

De anvendte hastigheder er hentet fra Banedanmarks Strækningsoversigter TIB-S og Miljøstyrelsens Reference-laboratorium orientering nr. 50. Da beregningerne udføres nær Jersie og Køge Nord Station, skal det tages i betragtning, at der er hastighedsbegrænsninger for nedbremsende og accelererende tog. Alle tog standser ved Jersie og Køge Nord station, og der er derfor ikke inkluderet gennemkørende tog i modellen. De anvendte hastigheder er vist i Tabel 4.3.

Antagelsen om standsende tog var ikke medtaget i beregningen, som beskrevet i det tidligere nævnte støjnotat fra Gade & Mortensen – Akustik A/S.

Den anvendte hastighed er den vægtede hastighed, som er beregnet i henhold til Miljøstyrelsens Referencelaboratorium orientering nr. 50.

Tabel 4.3: Anvendte toghastigheder [km/t]

Togtype	Maks. hastighed på fri strækning	Vægtet hastighed, V_{res} [km/t]	Toghastigheder [km/t]					
			Hastighed i stationsområde i forskellige afstande fra stationen					
			Før stationen / Nedbremsning			Efter stationen / Acceleration		
			2-1 km	1-0,5 km	0,5-0 km	0-0,5 km	0,5-1 km	1-2 km
S-tog	120	77	77	77	70	60	77	77

Beregning af maksimalværdi tager udgangspunkt i en toglængde på 84 m og en hastighed den maksimale strækningsagtighed på 120 km/t på hele strækningen i tilfælde af et gennemkørende tog.

4.3. Resultater

Beregningsresultaterne er vist på støjkort i Bilag H – Bilag L.

På støjkortene angiver rød, lilla og blå farver, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for L_{den} og L_{Amax} for boliger er overskredet, mens grønne, gule og orange farver angiver, hvor støjgrænsen er overholdt.

I Bilag H ses støjudbredelsen (L_{den}) i 1,5 meters højde over terræn.

I Bilag I og Bilag J ses støjniveauer (L_{den}) på facader for det planlagte byggeri.

I Bilag K og Bilag L ses maksimale støjniveauer (L_{Amax}) på facader for det planlagte byggeri.

Af støjkortene ses det, at beregningerne ikke resulterer i overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for L_{den} på boligbebyggelsens facader (inkl. evt. altaner), tagterrasser og på udlagte udendørs fri- og opholdsarealer, samt af L_{Amax} på facader.

5. Virksomhedsstøj

Der er udført beregning/vurdering af støjen fra tre virksomheder, der er naboer til lokalplanområdet. De undersøgte virksomheder er følgende:

- Nordstrøm Handel A/S (Cordozasvinget 3)
- Østsjælland's Camping-Center ApS (Jersie Strandvej 88)
- Titan Container A/S (Self Storage) (Cordozasvinget 3)

Støjen fra virksomheden er beregnet i henhold til den fælles nordiske beregningsmodel jf. Miljøstyrelsens vejledning 5/1993, med opdatering fra 2019.

Til beregningerne er anvendt programmet SoundPLAN® (version 9.0 – 13-08-2024), hvor kort med målestoksforhold, terræn, bygninger, reflekterende genstande, beregningspunkter og kildedata indlægges/digitaliseres, hvorefter SoundPLAN beregner støjen i de udvalgte punkter. Beregning af maksimalværdien i natperioden er udført ved at beregne støjen fra den enkeltkilde, der giver anledning til det højeste støjniveau, angivet som L_{pAmax} [dB re 20 μ Pa] i de enkelte beregningspunkter.

Der er taget udgangspunkt i SoundPLAN beregningsmodel udleveret af Gade & Mortensen – Akustik A/S. Der er endvidere anvendt forudsætninger vedr. støjdata og driftstider for støjklender, som beskrevet i Gade & Mortensen notat "Notat (Rev.2)", dateret den 12. juni 2023. Sag: 22.385.

Bygningerne for det planlagte byggeri, er modelleret ud fra tegningsmaterialet "250423_Cordozasvingget_Sitationsplan" modtaget af ACT Architects d. 23. april 2025.

I Figur 5.1 er vist oversigtstegning med angivelse af placering af de tre undersøgte virksomheder.



Figur 5.1: Oversigt over projektområde og nabo virksomheder

5.1. Støjvilkår

Der tages udgangspunkt i at nedenstående støjkrav er gældende vedr. støj fra virksomheder for det nye lokalplanområde, svarende til områdetype 4. Etageboliger (delområde I) og områdetype 5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, hvilket er gældende for rækkehusene beliggende på den nordlige del af grunden (delområde II). iht. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 – Ekstern støj fra virksomheder. Disse er følgende:

Tabel 5.1: Vejledende støjkrav for lokalplanområdet, ækvivalent, korregeret støjniveau, L_r [dB(A)]. Tal parentes angiver støjkrav for maksimalværdi, L_{pAmax} for natperioden.

Områdetype	Mandag-fredag Kl. 07.00 – 18.00 Lørdag Kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag Kl. 18.00 – 22.00 Lørdag Kl. 14.00 – 22.00 Søn- og helligdage Kl. 07.00-22.00	Alle dage Kl. 22.00 – 07.00
4. Etageboligområder	50	45	40 (55)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35 (50)

5.2. Udvidet usikkerhed

Den udvidede usikkerhed vurderes at ligge på ± 5 dB.

Det skal bemærkes, at ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 kan en støjgrænse for eksisterende virksomheder anses for signifikant overskredet, når resultat fratrukket den udvidede usikkerhed er større end eller lig med støjgrænsen. En støjgrænse kan tilsvarende anses for overholdt, såfremt resultatet adderet den udvidede usikkerhed er mindre end eller lig med støjgrænsen.

Da der er tale om en planlægningssituation, hvor der er regnet på et kommende lokalplansområde, er det dog kutyme, at der ved vurderingen af hvorvidt støjgrænsen er overholdt ikke tages hensyn til beregningernes usikkerhed. Der er derfor i konklusionen set bort fra den udvidede usikkerhed.

5.3. Støjens karakter

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1984: "Måling af ekstern støj fra virksomheder" skal der til L_{Aeq} -værdien adderes 5 dB, såfremt støjen i beregningspunkterne vurderes at indeholde tydeligt hørbare toner eller tydeligt hørbare impulser.

Baseret på information fra det tidligere nævnte notat fra Gade & Mortensen, vurderes det, at støjen i beregningspunkterne, for de undersøgte virksomheder, ikke indeholder hverken hørbare impulser eller toner i ved det fremtidige lokalplansområde, hvor støjkrav er gældende.

5.4. Nordstrøm Handel A/S (Cordozasvinget 3)

Det er oplyst, at virksomheden forhandler pejsebrænde. I forhold til støjklender og drift er følgende oplyst af virksomheden:

- Der kan forekomme kørsel med lastbiler, varehåndtering med gaffeltruck, samt kørsel med personbiler i aften- og natperioden (hhv. kl. 18-22 og kl. 22-07).
- Der kan forekomme kørsel med ca. 5 lastbiler, konstant varehåndtering med gaffeltruck, samt kørsel med personbiler i dagperioden (kl. 07-18).

I forbindelse med beregning af den eksterne støj fra virksomhedens aktiviteter er der forudsat følgende:

Natperiode, mest støjende ½ time, kl. 22-07

- Der ankommer én lastbil på virksomhedens grund, og kører med 10 km/t ind på den centrale del af virksomhedens område. Herefter holder den i tomgang i 1 minut.
- Lastbilen læsses med vare, hvorefter den holder i tomgang i 1 minut, hvorefter den forlader området.
- Der forekommer kørsel med diesel-dreven gaffeltruck fordelt på hele virksomhedens område. Denne er i drift i 15 min. pr. ½ time.

Aftenperiode, mest støjende time, kl. 18-22

- Der ankommer én lastbil på virksomhedens grund og kører med 10 km/t ind på den centrale del af virksomhedens område. Herefter holder den i tomgang i 1 minut.
- Lastbilen læsses med vare, hvorefter den holder i tomgang i 1 minut, hvorefter den forlader området.
- Der forekommer kørsel med diesel-dreven gaffeltruck fordelt på hele virksomhedens område. Denne er i drift i 30 min. pr. time.
- Der ankommer/forlader to personbiler på området.

Dagperiode, mest støjende 8 timer, kl. 07-18

- Der ankommer én lastbil på virksomhedens grund i timen og kører med 10 km/t ind på den centrale del af virksomhedens område. Herefter holder den i tomgang i 1 minut.
- Lastbilen læsses med vare, hvorefter den holder i tomgang i 1 minut, hvorefter den forlader området.
- Der forekommer kørsel med diesel-dreven gaffeltruck fordelt på hele virksomhedens område. Denne er i drift i 30 min. pr. time.
- Der ankommer/forlader fem personbiler på området i timen.

Iht. tidligere nævnte notat fra Gade & Mortensen, er der forudsat, at der ikke forekommer støjende aktivitet på virksomhedens område i weekenden.

Af Tabel 5.1 ses de anvendte kildestyrker for de ovennævnte støjklinder. Tal i parentes angiver den anvendte kildestyrke til beregning af maksimalværdien i natperioden:

Tabel 5.1: Støjklinder og kildestyrke anvendt ved Nordstrøm Handel A/S.

Støjkilde	Kildestyrke, L_{WA} [dB re 1pW]	Kildehøjde over terræn [m]	Kilde
Gaffeltruck, diesel	100,0 (105*)	0,5	Målt af Gade & Mortensen
Lastbil kørsel (10 km/t)	97,1 (99)	1,5	Rapport nr. 21 – 3 udgave (Delta/Force)
Lastbil tomgang	85,7 (88)	1,5	Rapport nr. 21 – 3 udgave (Delta/Force)
Personbilsparke-ring	84,8 (87)	0,5	Støjatabogen (Delta/Force)

Tal angivet i parentes er den anvendte kildestyrke for beregning af maksimalværdi i natperioden. Disse tal er vurderet af NIRAS A/S.

*Maksimalkildestyrken for en gaffeltruck vurderes at kunne variere afhængigt af brugen og driften af trucken, f.eks. hvis materiale/gaflerne tabes/smides på terræn, vil det støje mere, end hvis det lægges mere normalt på terræn. Den angivne kildestyrke er den maksimalt tilladelige for at støjkrav kan overholdes.

I Tabel 5.2 og Tabel 5.3 er angivet det højeste beregnede støjniveau udendørs på den mest støjbelastede facade af de kommende hhv. etageboliger og rækkehuse. I beregningen er det forudsat, at der ikke er hørbare toner eller impulser ved beregningspunkterne. Følgende støjniveauer er beregnet:

Tabel 5.2: Beregnet højeste støjbelastning på facader/tagterrasser, hverdage for **etageboliger**

Tidsperiode	Beregnet støjniveau, $L_r/L_{pAmax,nat}$ [dB(A)]	Vejledende støjkrav, $L_r/L_{pAmax,nat}$ [dB(A)]
Dagperiode (kl. 7-18)	40	50
Aftenperiode (kl. 18-22)	40	45
Natperiode (kl. 22-07)	40	40
Natperiode, maksimalværdi (kl. 22-07)	55	55

Tabel 5.3: Beregnet højeste støjbelastning på facader/tagterrasser, hverdage for **rækkehuse**

Tidsperiode	Beregnet støjniveau, $L_r/L_{pAmax,nat}$ [dB(A)]	Vejledende støjkrav, $L_r/L_{pAmax,nat}$ [dB(A)]
Dagperiode (kl. 7-18)	32	45
Aftenperiode (kl. 18-22)	32	40
Natperiode (kl. 22-07)	32	35
Natperiode, maksimalværdi (kl. 22-07)	46	50

Af ovenstående tabeller ses det, at de den beregnede støjbelastning fra Nordstrøm Handel A/S, overholder de vejledende støjkrav udendørs på facader (inkl. evt. altaner). I Bilag M og Bilag N er vist 3D kort med angivelse af beregnede støjbelastninger, for hhv. natperioden og maksimalniveauet i natperioden, udendørs på de mest støjbelastede facader og på mulige tagterrasser.

I Bilag O og Bilag P er vist den beregnede støjbelastning for hhv. natperioden og maksimalværdien for natperioden 1,5 meter over terræn. Beregningen viser, at de vejledende støjkrav på de udlagte udendørs fri- og opholdsarealer er overholdt.

I Bilag Q er vist beregnet støjbelastning for natperioden uden støjskærm ved bygningerne. Denne er beregning er medtaget for at vise, at støjskærmen mellem bygningerne, som udgangspunkt ikke er nødvendig for at vejledende støjkrav kan overholdes på de udlagte udendørs fri- og opholdsarealer. Ved sammenligning med den beregnede støjbelastning med støjskærm, ses det, at støjniveauet mellem bygningerne med støjskærm giver et lidt højere støjniveau, hvilket skyldes refleksion fra den beregnede støjskærm. Ved anvendelse af en lydabsorberende støjskærm ville den reflekterede støj blive mindre.

5.5. Østsjælland's Camping-Center ApS (Jersie Strandvej 88)

Det er oplyst, at virksomheden sælger og foretager reparation af campingvogne. I forhold til støjklender og drift er følgende oplyst af virksomheden:

- Der forekommer kørsel med traktor samt håndtering materiale på grunden i dagtimerne, mellem kl. 07-17.
- Der forekommer kørsel med maksimalt 80 biler/vogne, til bl.a. reparation, om ugen.
- Virksomheden har en enkelt kompressor placeret i et skur udendørs.
- Virksomheden har åbent lørdag og søndag ml. kl. 10-16.

I forbindelse med beregning af den eksterne støj fra virksomhedens aktiviteter er der forudsat følgende:

- Der køres med traktor, inkl. tomgangskørsel, på virksomhedens område i 20 min. hver time mellem kl. 07-17. Dette bliver til 160 min. sammenlagt drift indenfor referenceperioden på 8 timer.
- Der ankommer én lastbil på virksomhedens område og kører med 10 km/t hen til virksomhedens bygning, hvorefter den holder i tomgang i 1 minut.
- Varer (reservedele, møbler mm.) aflæsses manuelt fra lastbil med palleløfter. Varigheden er 20 min. for hele referenceperioden på 8 timer.
- Kompressoren i skuret er i drift 10 min. hver time.
- Der ankommer/forlader 5 personbiler i timen.
- Der forekommer ikke kørsel med traktor i weekenderne.
- Der ses bort fra støj indendørs fra værkstedet, da døre og porte holdes lukkede.

Af Tabel 5.4 ses de anvendte kildestyrker for de ovennævnte støjklilder:

Tabel 5.4: Støjklilder og kildestyrke anvendt ved Østsjællandss Camping-Center ApS

Støjkilde	Kildestyrke, L_{WA} [dB re 1pW]	Kildehøjde over terræn [m]	Kilde
Traktor kørsel (svag acc. 10-20 km/t)	102,6	1,5	Støjatabogen (Delta/Force)
Lastbil kørsel (10 km/t)	97,1	1,5	Rapport nr. 21 – 3 udgave (Delta/Force)
Lastbil tomgang	85,7	1,5	Rapport nr. 21 – 3 udgave (Delta/Force)
Personbilsparke-ring	84,8	0,5	Støjatabogen (Delta/Force)
Håndtering af varer	91,0	1,0	Miljøprojekt nr. 596 2001 (Miljøstyrelsen)
Kompressor	83,5	0,5	Målt af Gade & Mortensen

I Tabel 5.5 og Tabel 5.6 er angivet det højest beregnede støjniveau udendørs på den mest støjbelastede facade af de kommende hhv. etageboliger og rækkehuse. I beregningen er det forudsat, at der ikke er hørbare toner eller impulser ved beregningspunkterne. Følgende støjniveauer er beregnet:

Tabel 5.5: Beregnet højeste støjbelastning på facader/tagterrasser for **etageboliger**.

Tidsperiode	Beregnet støjniveau, L_r [dB(A)]	Vejledende støjkrav, L_r [dB(A)]
Hverdag, dagperiode (kl. 7-18)	47	50
Lørdag, dagperiode (formiddag, kl. 7-14)	35	50
Lørdag, dagperiode (eftermiddag, kl. 14-18)	33	45
Søn- og helligdage, dagperiode (kl. 7-18)	35	45

Tabel 5.6: Beregnet højeste støjbelastning på facader/tagterrasser for **rækkehuse**.

Tidsperiode	Beregnet støjniveau, L _r [dB(A)]	Vejledende støjkrav, L _r [dB(A)]
Hverdag, dagperiode (kl. 7-18)	36	45
Lørdag, dagperiode (formiddag, kl. 7-14)	19	45
Lørdag, dagperiode (eftermiddag, kl. 14-18)	18	40
Søn- og helligdage, dagperiode (kl. 7-18)	18	40

Af ovenstående tabeller ses det, at de den beregnede støjbelastning fra Østsjællandss Camping Center ApS, overholder de vejledende støjkrav udendørs på facader (inkl. evt. altaner). I Bilag R er vist 3D kort med angivelse af beregnede støjbelastninger udendørs på de mest støjbelastede facader og mulige tagterrasser for dagperioden på hverdage.

I Bilag S er vist den beregnede støjbelastning for dagperioden 1,5 meter over terræn. Beregningen viser, at de vejledende støjkrav på de udlagte udendørs fri- og opholdsarealer er overholdt.

5.6. Titan Container A/S (Self Storage) (Cordozasvinget 3)

Virksomheden udlejer containere til opbevaringsplads.

I henhold til nævnte notat fra Gade & Mortensen, er der ikke registreret nogen støjende aktivitet på området under deres besigtigelser. Det konkluderes derfor, at støjbelastningen fra virksomheden forventes at overholde de vejledende støjkrav ved de fremtidige boliger.

6. Konklusion

Vejtrafikstøj

Ud fra de udførte beregninger kan det konkluderes, at de beregnede støjniveauer fra de nærliggende veje overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj på hele boligområdet på Cordozasvinget, både på de udlagte udendørs fri- og opholdsarealer, tagterrasser og facader (inkl. evt. altaner). Dette forudsætter, at der etableres en 2,8 m høj støjskærm langs det østlige matrikelstel ud til Jersie Strandvej.

Togtrafikstøj

Ud fra de udførte beregninger kan det konkluderes, at de beregnede støjniveauer fra den nærliggende jernbane overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for togtrafikstøj på hele boligområdet på Cordozasvinget, både på de udlagte udendørs fri- og opholdsarealer, tagterrasser og facader (inkl. evt. altaner).

Virksomhedsstøj

Ud fra de udførte beregninger og vurderinger af den eksterne støj fra de nærmeste virksomheder, kan det konkluderes, at støjbelastningen fra de undersøgte virksomheder vil overholde Miljøstyrelsens vejledende krav udendørs på facader (inkl. evt. altaner), tagterrasser og på de udlagte udendørs fri- og opholdsarealer.

Det skal bemærkes, at den medtagne 2 meter høje støjskærm mellem de sydligste bygninger (se afsnit 2.1), ikke er nødvendig for at sikre overholdelse af støjkrav på de udlagte udendørs fri- og opholdsarealer, men er medtaget for at give yderligere støjafskærmning.

Bilag

Cordozasvinget – AG Grupper

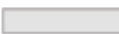
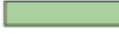
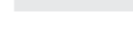
Bilag A Udsnit fra lokalplan nr. 416.2

Lokalplannr. 416.2 - Boliger for Cordozasvinget Nord

Kortbilag 3: Fremtidige forhold - Øvrige forhold

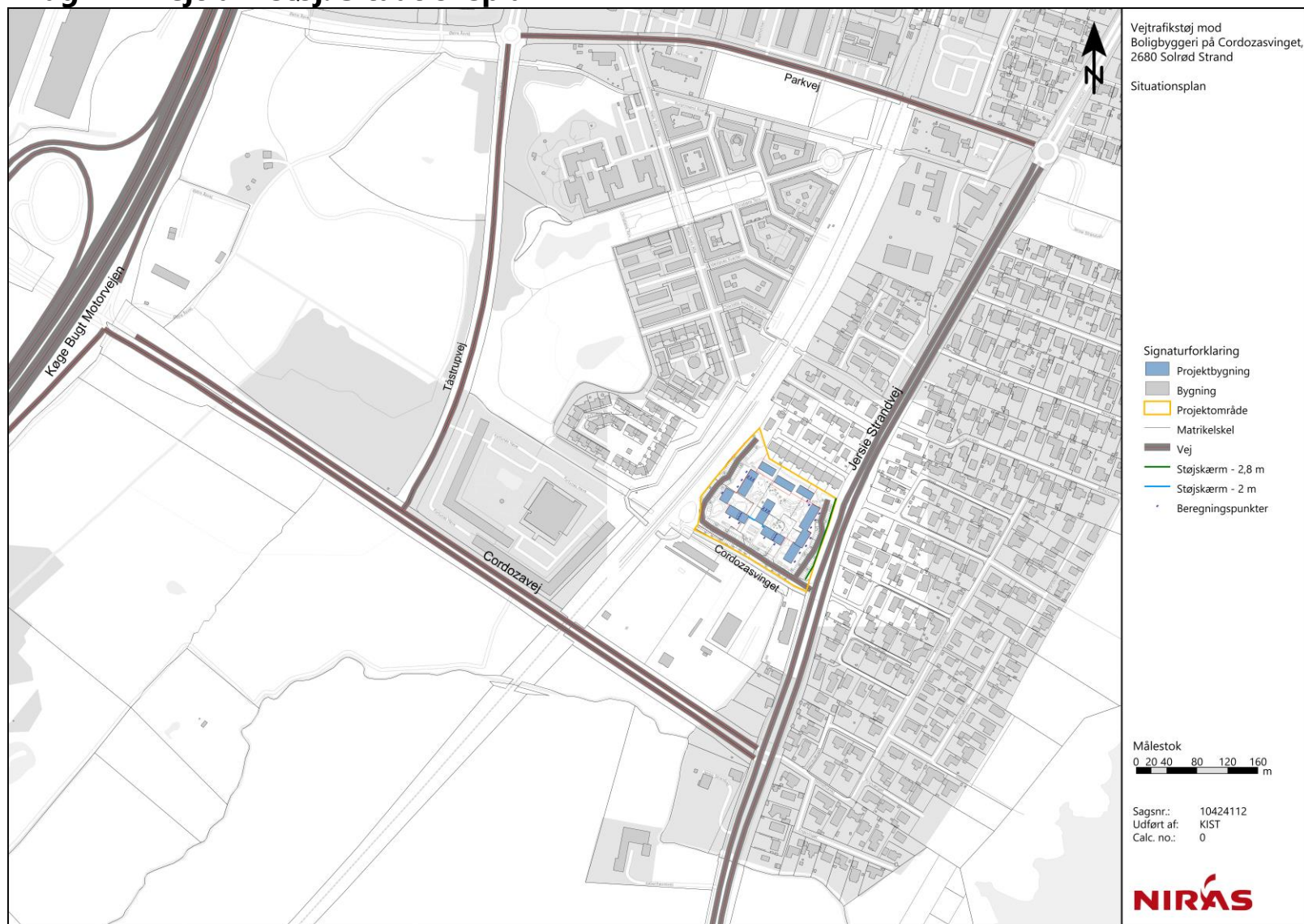


Signaturforklaring

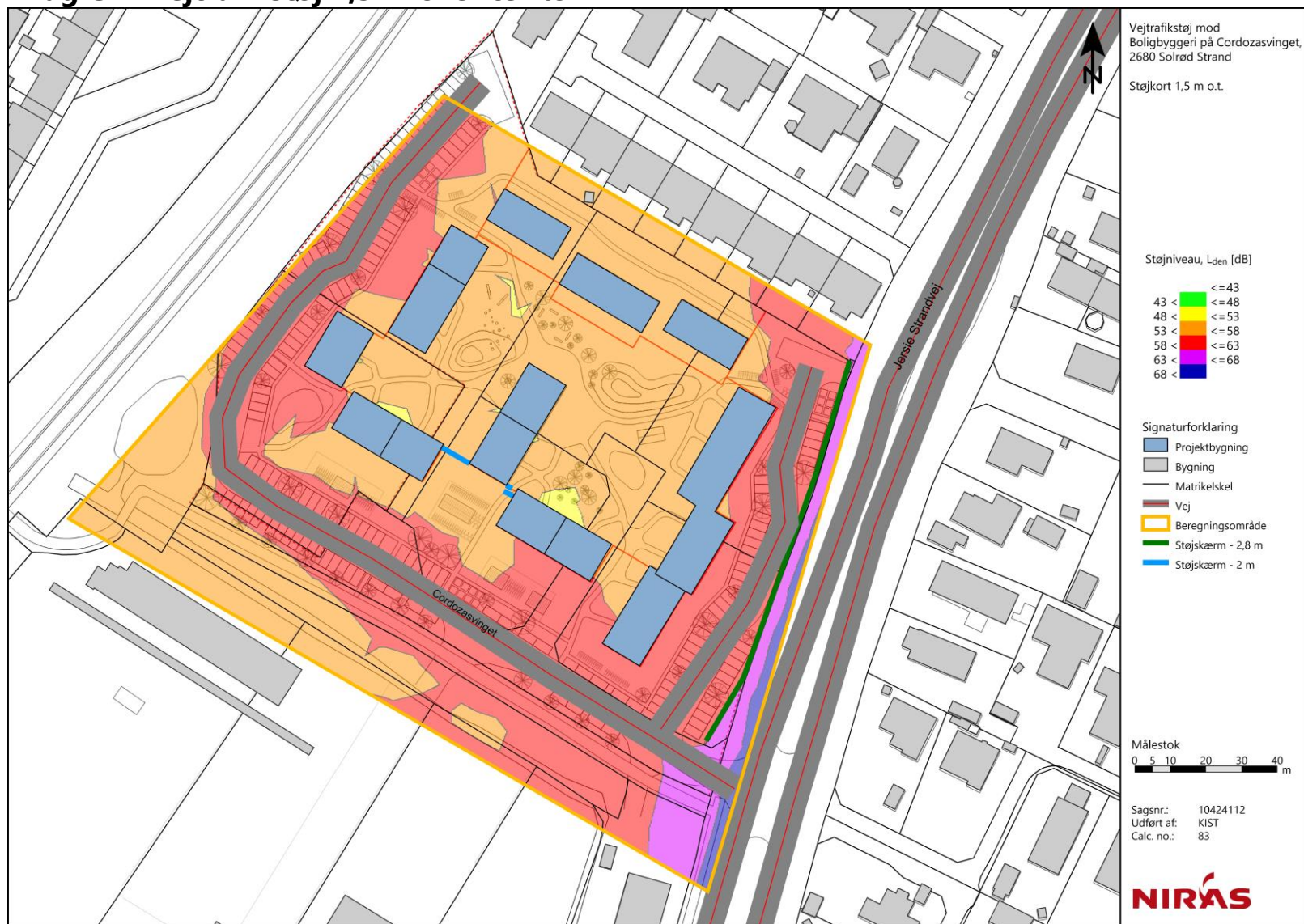
	Plangrænse - Stiplet Rød		Byggefelt m. etageantal		Cykelparkering
	Delområdegænse		Vejareal		Inventar
	DELOMRÅDE 1: Etegeboliger inkl. fri- og opholdsarealer		Stier		Beplantningsbælter
	DELOMRÅDE 2: Rækkehuse inkl. fri- og opholdsarealer		Tagterrasser		Beplantning
	DELOMRÅDE 3: Friarealer (støjbelastet)		Affaldsstationer		
	Støjskærm mod Jersie Strandvej		Parkering		

Visualisering af GIS i Center for By og Bæredygtighed, Solrød Kommune | QGIS | Kortbilag 3

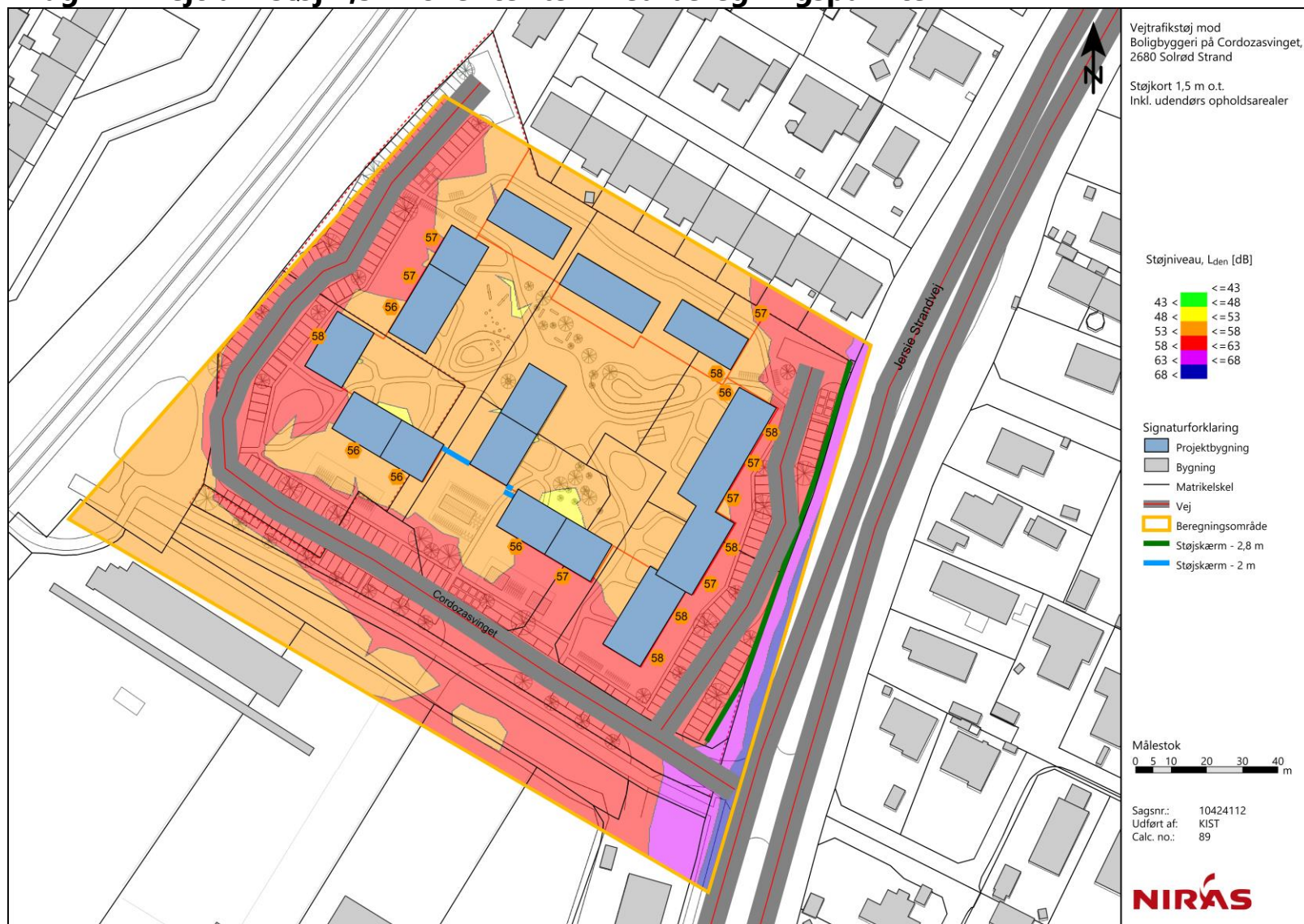
Bilag B Vejtrafikstøj: Situationsplan



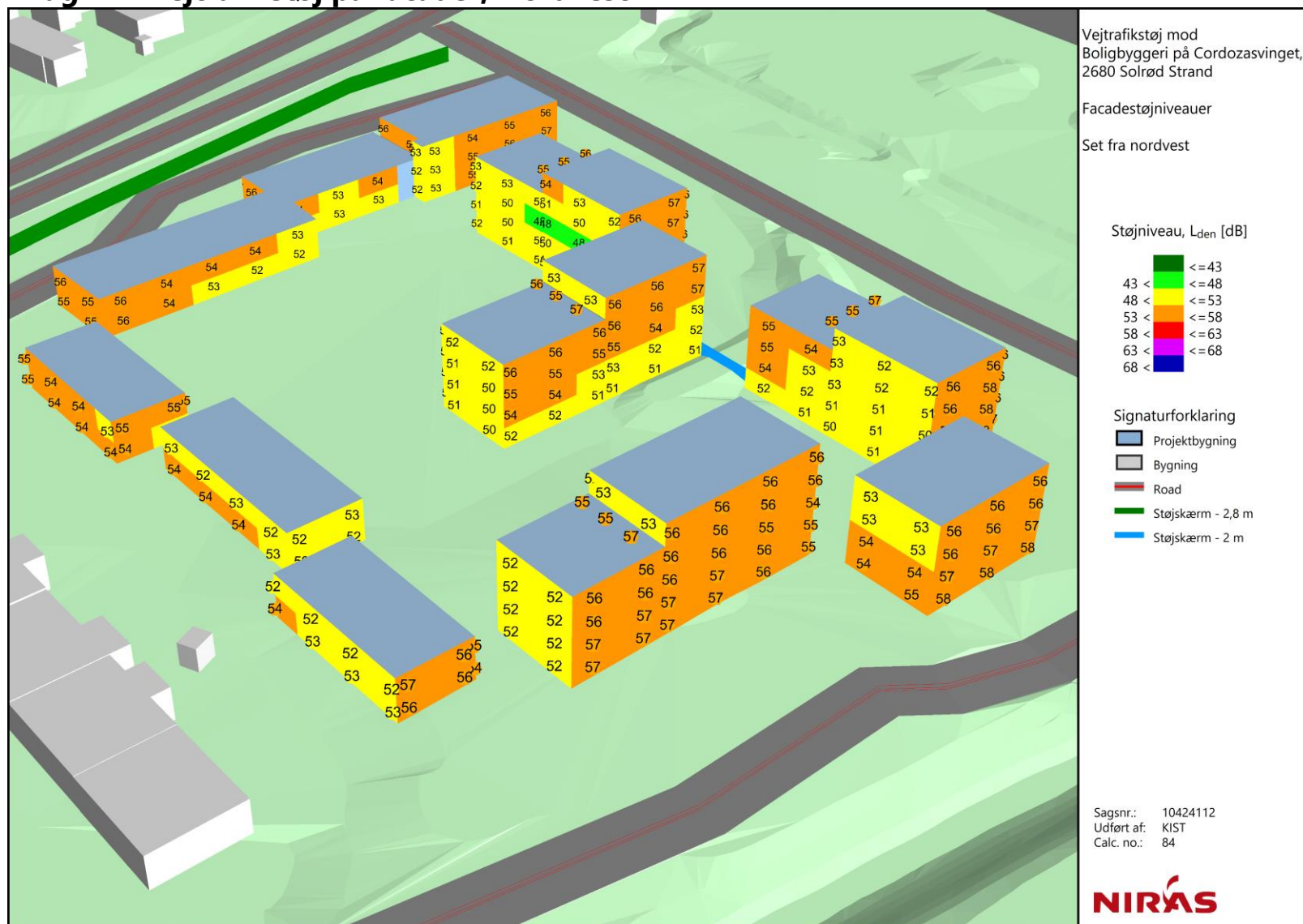
Bilag C Vejtrafikstøj 1,5 m over terræn



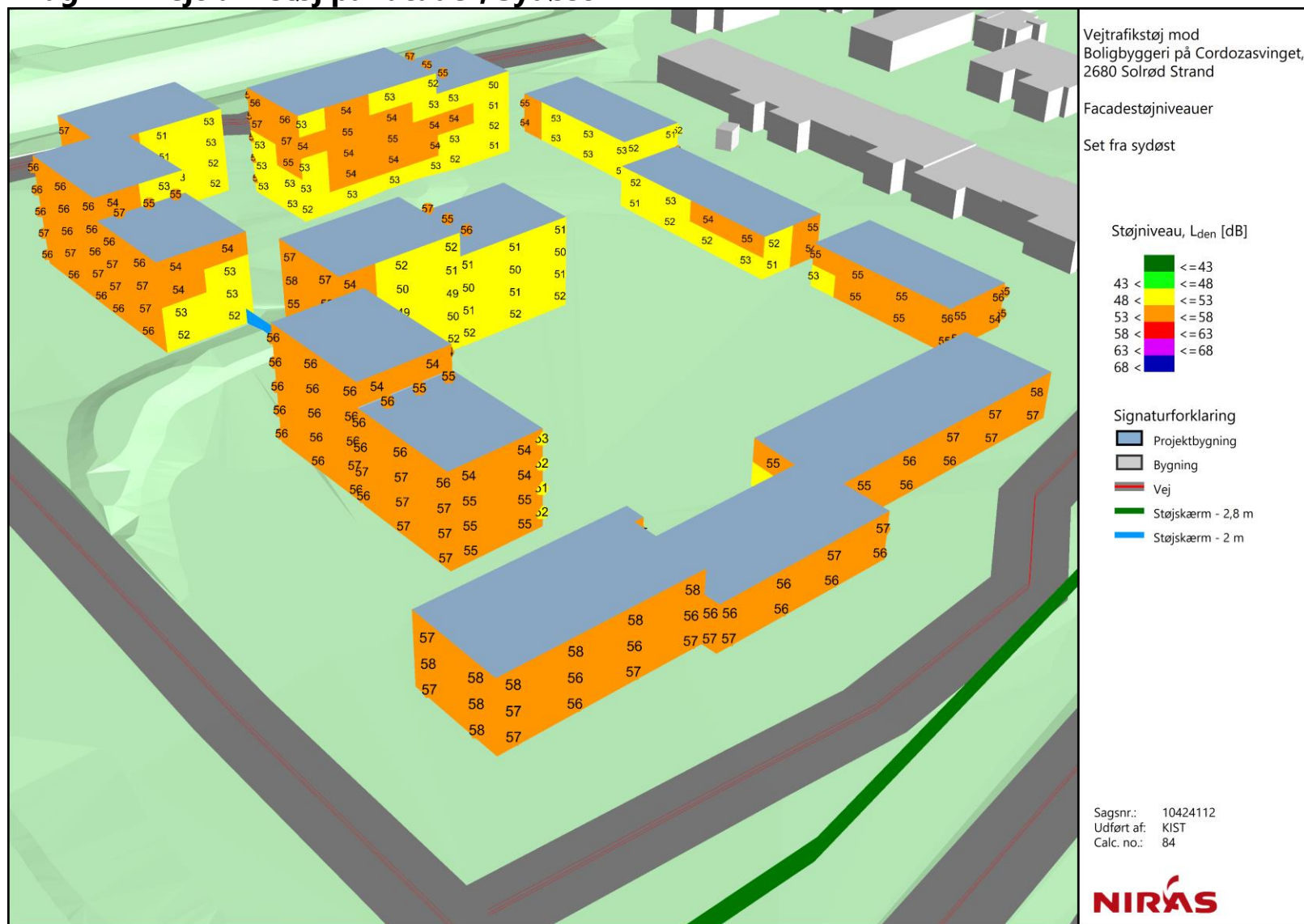
Bilag D Vejtrafikstøj 1,5 m over terræn med beregningspunkter



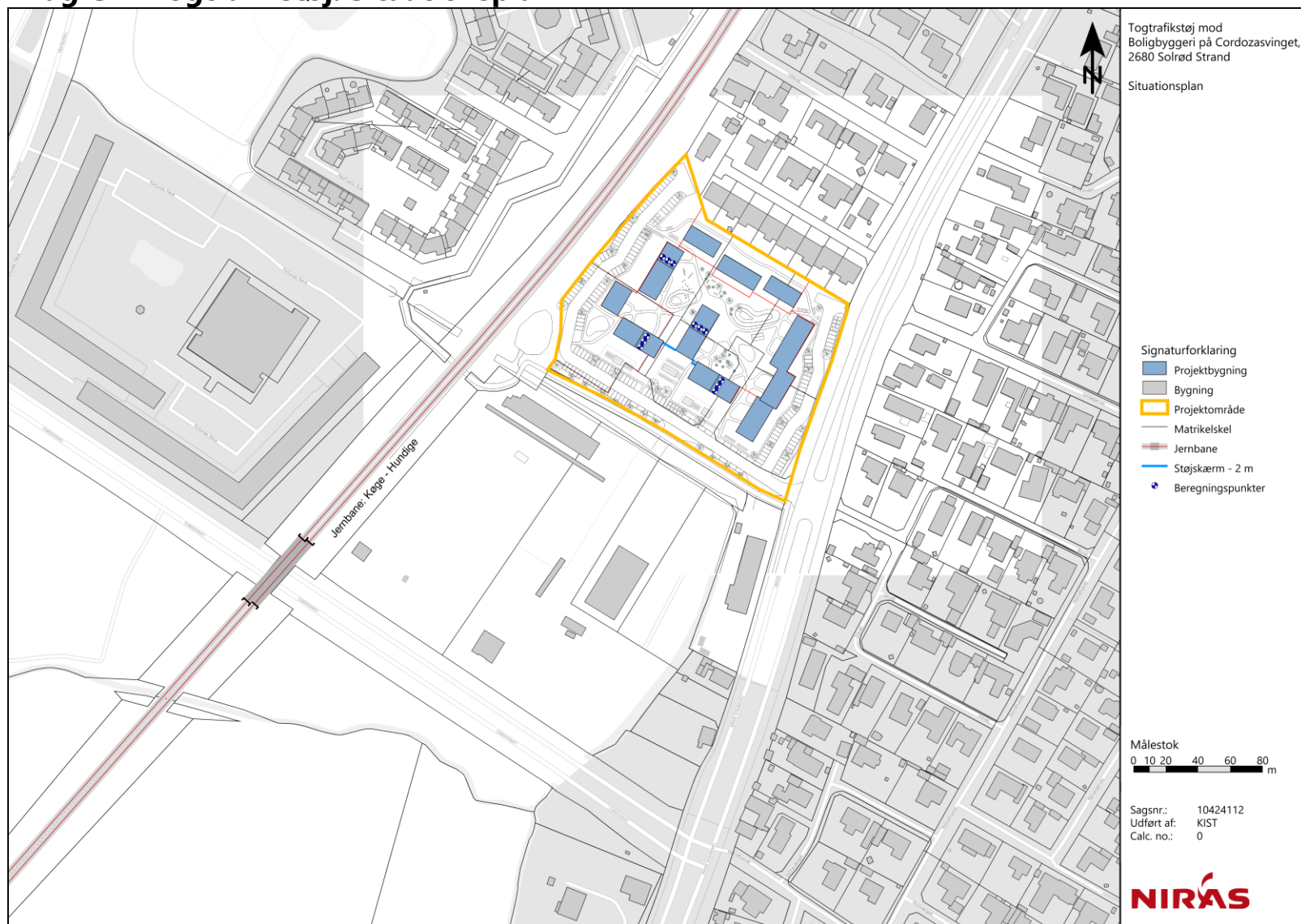
Bilag E Vejtrafikstøj på facader, Nordvest



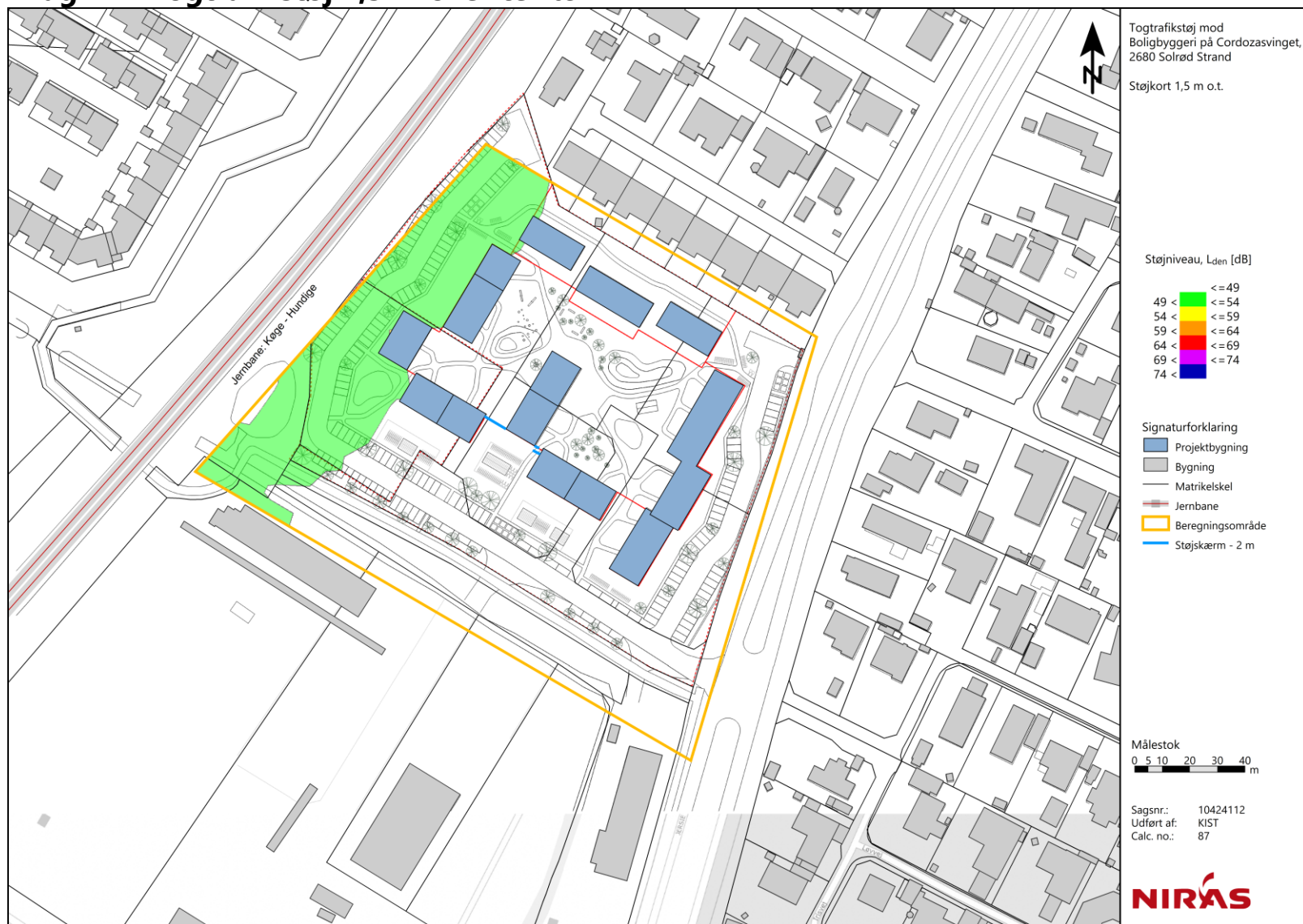
Bilag F Vejtrafikstøj på facader, Sydøst



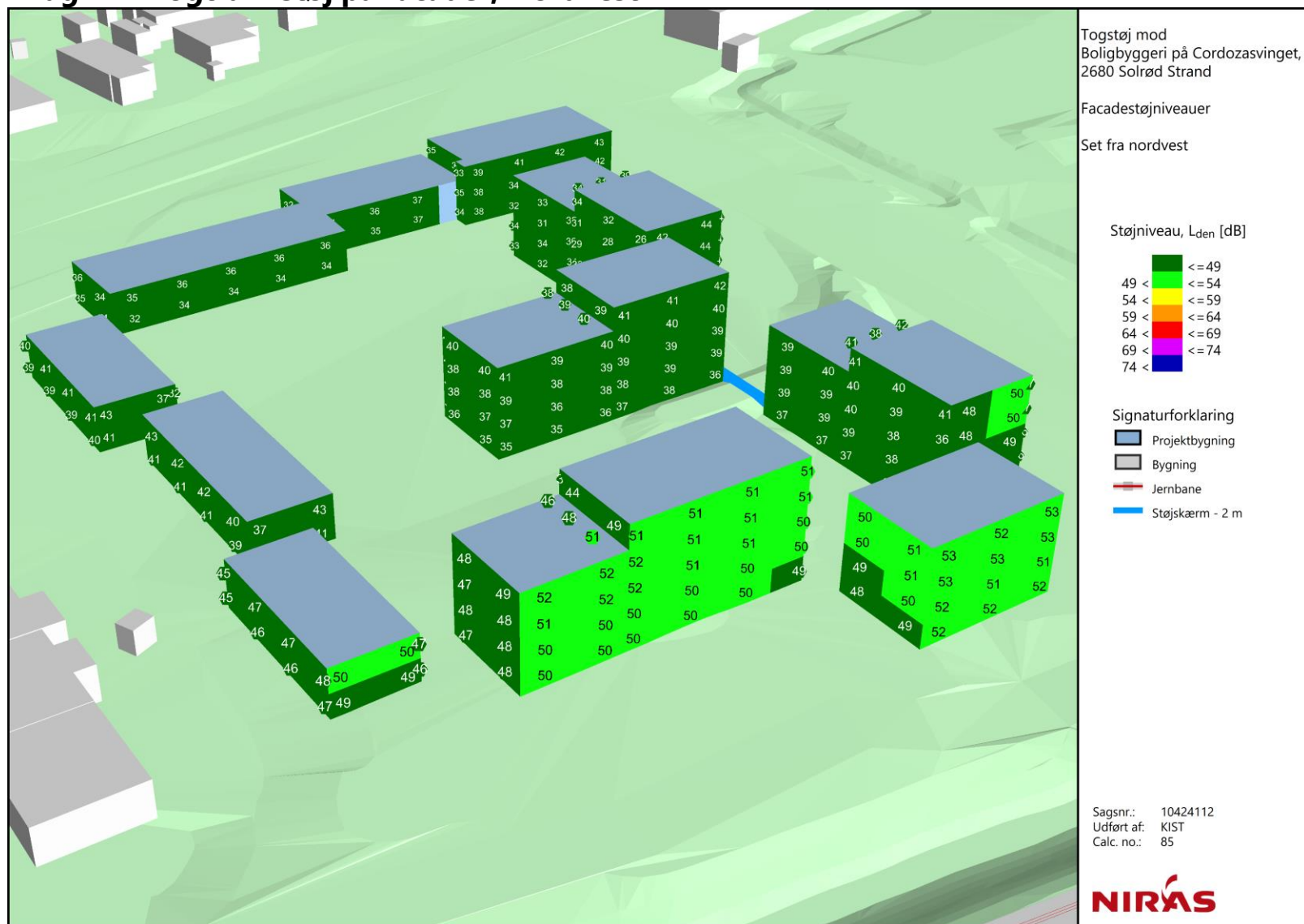
Bilag G Togtrafikstøj: Situationsplan



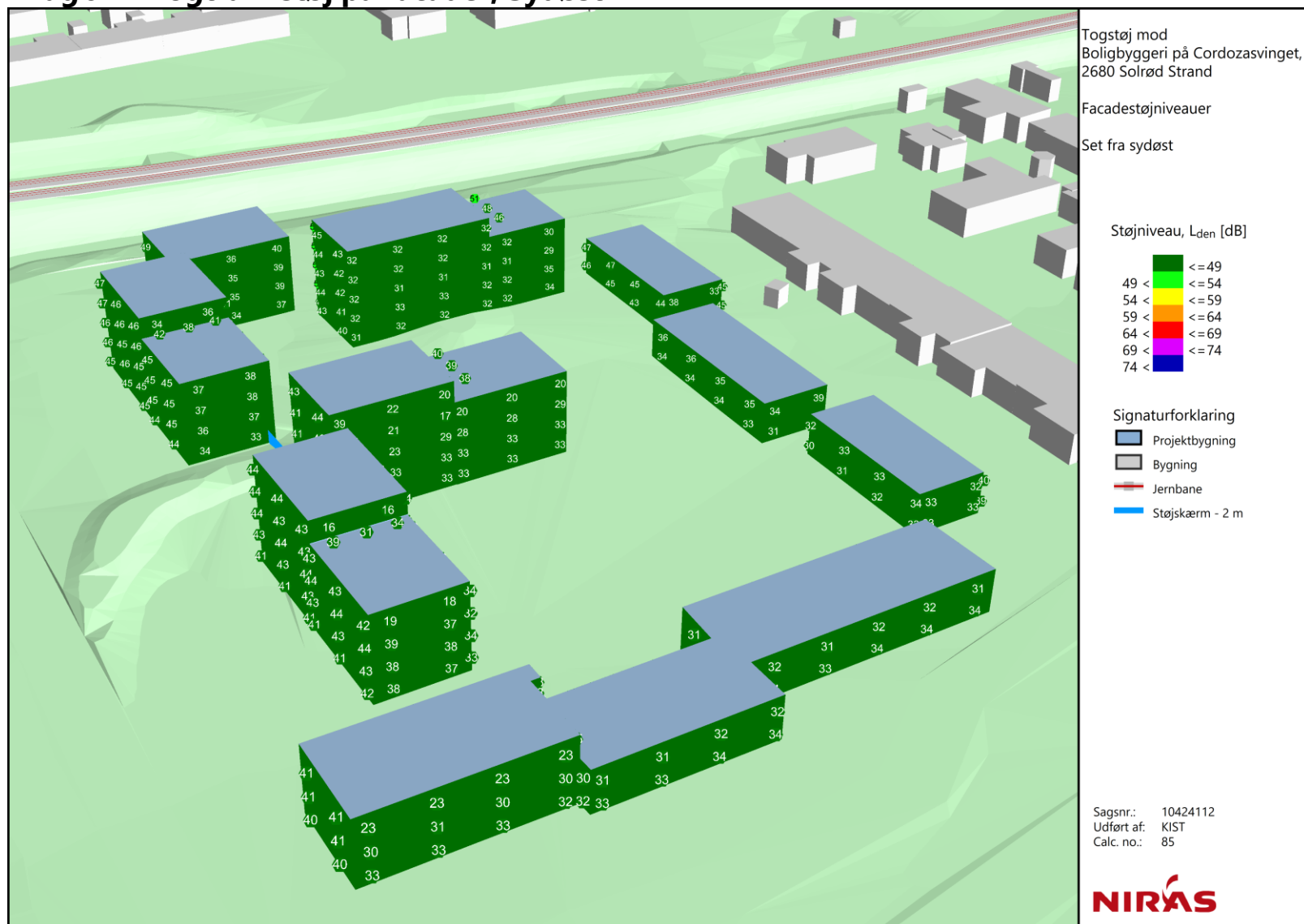
Bilag H Togtrafikstøj 1,5 m over terræn



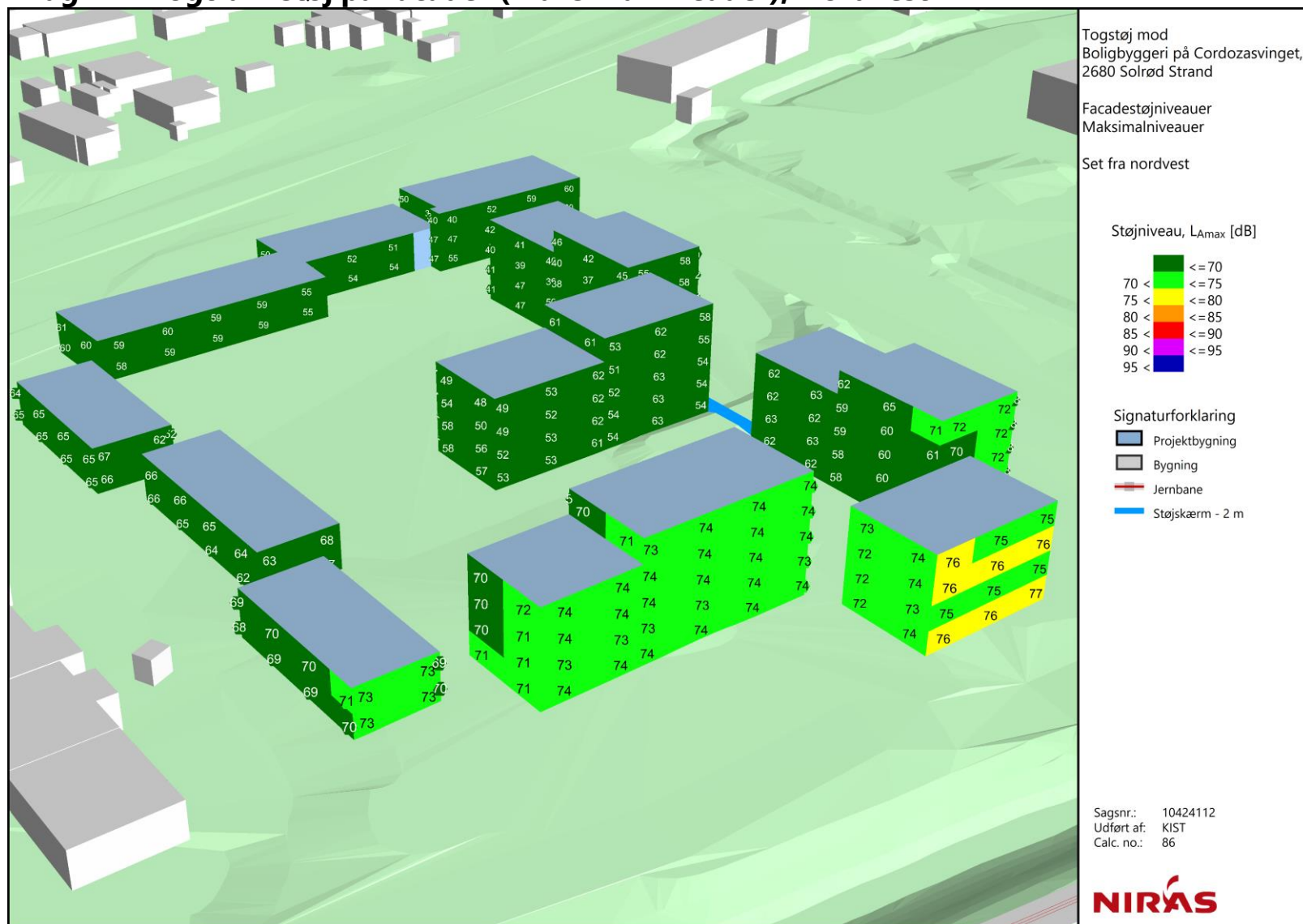
Bilag I Togtrafikstøj på facader, Nordvest



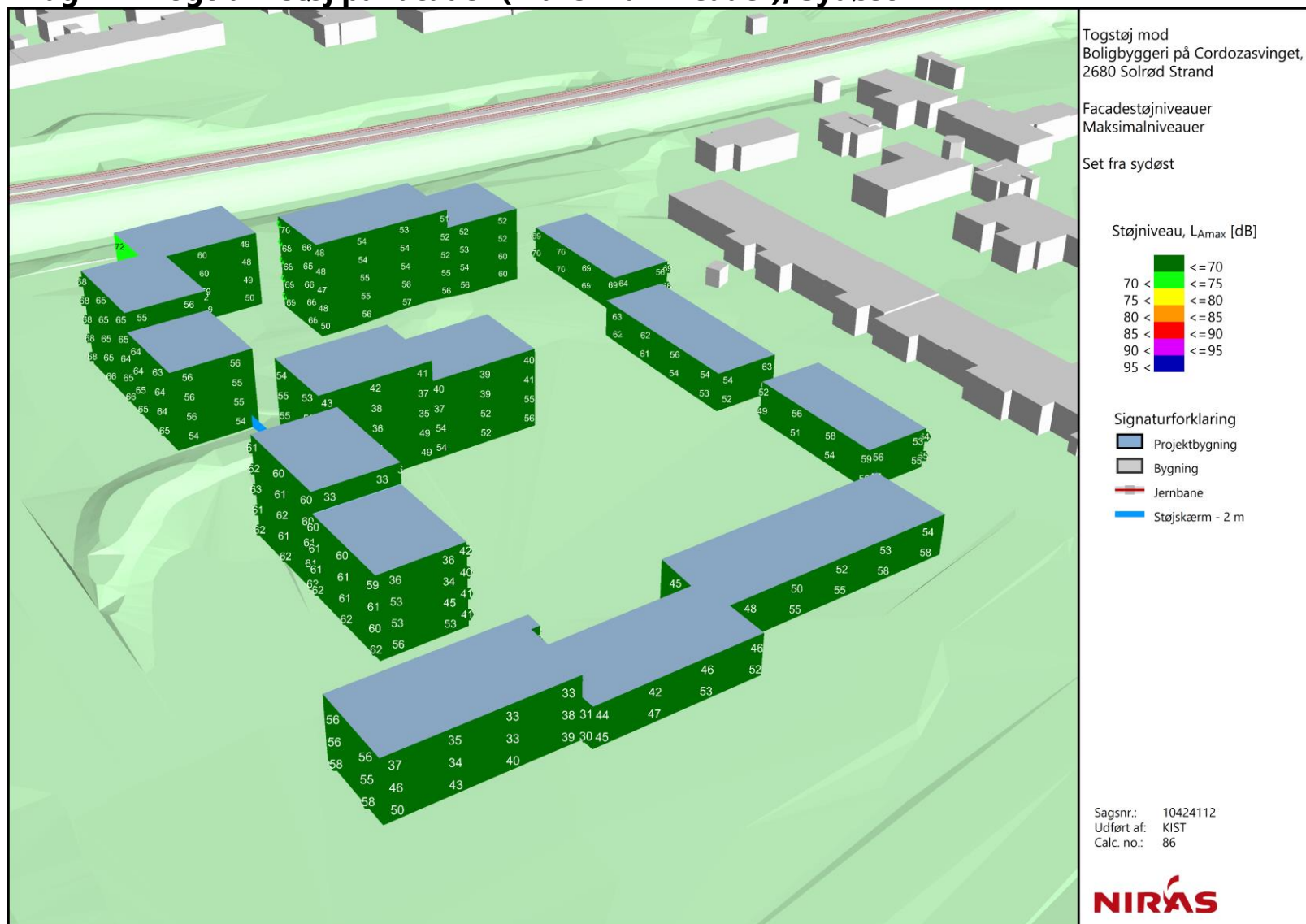
Bilag J Togtrafikstøj på facader, Sydøst



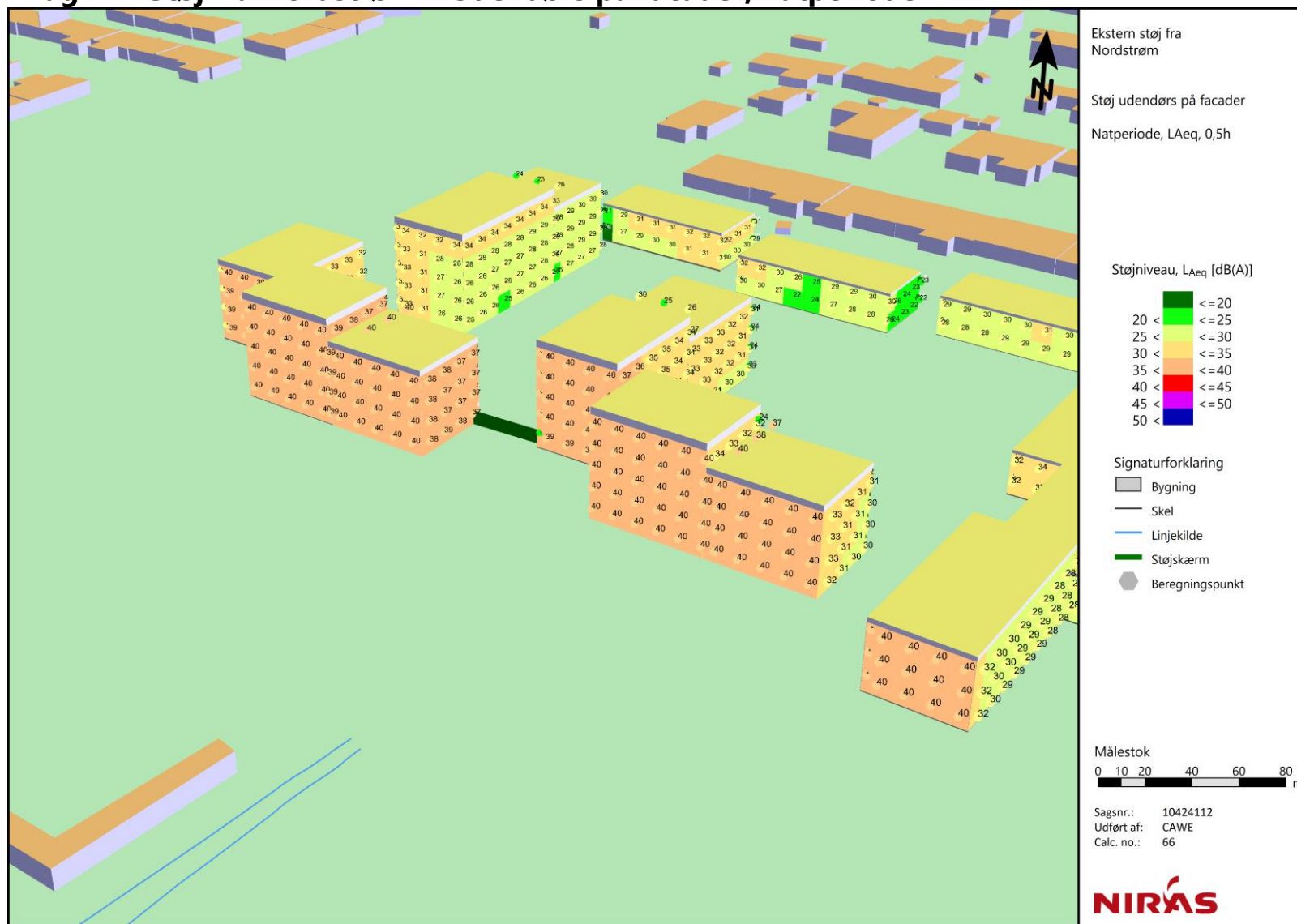
Bilag K Togtrafikstøj på facader (Maksimalniveauer), Nordvest



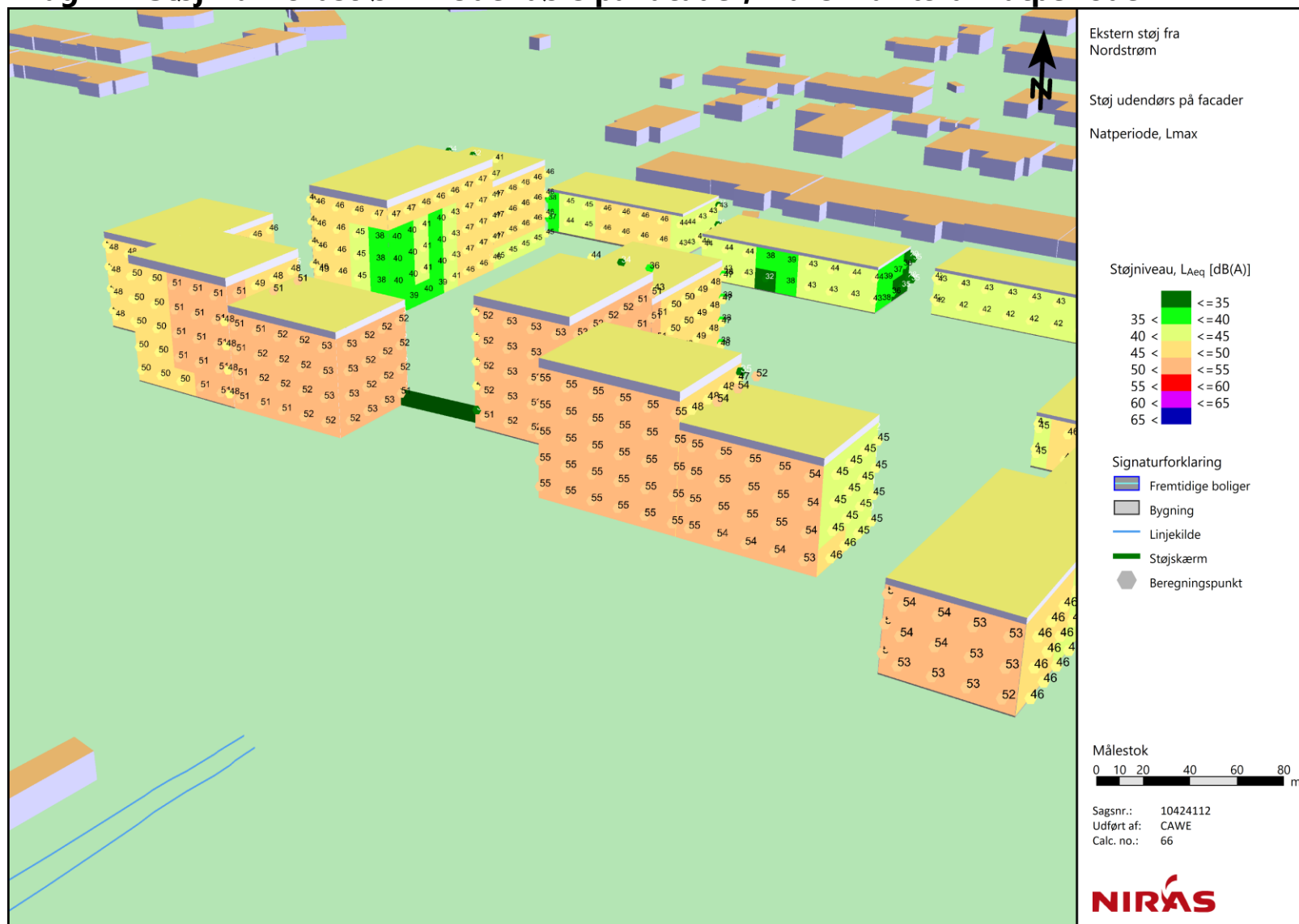
Bilag L Togtrafikstøj på facader (Maksimalniveauer), Sydøst



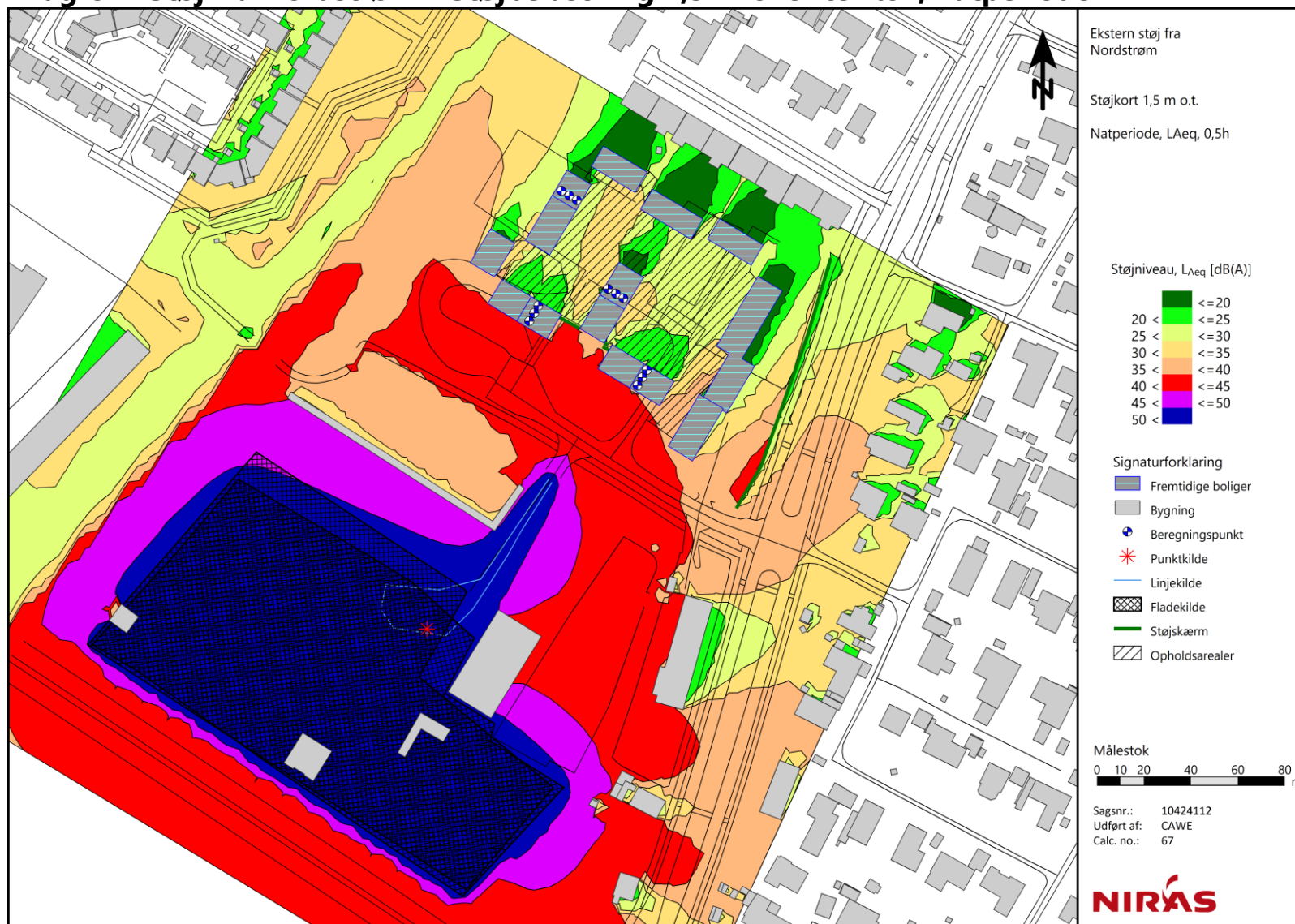
Bilag M Støj fra Nordstrøm – Udendørs på facader, natperiode



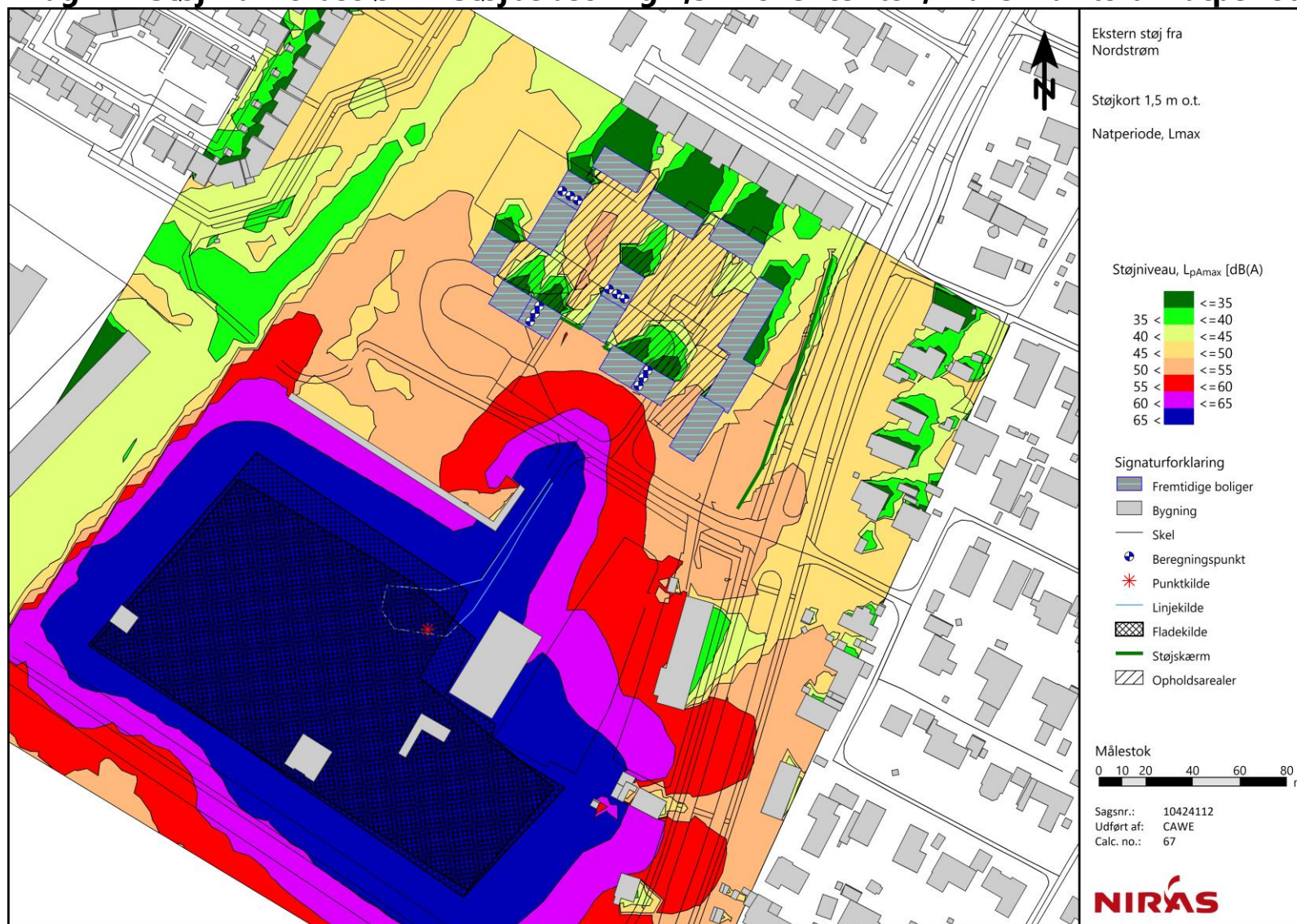
Bilag N Støj fra Nordstrøm – Udendørs på facader, maksimalværdi natperiode



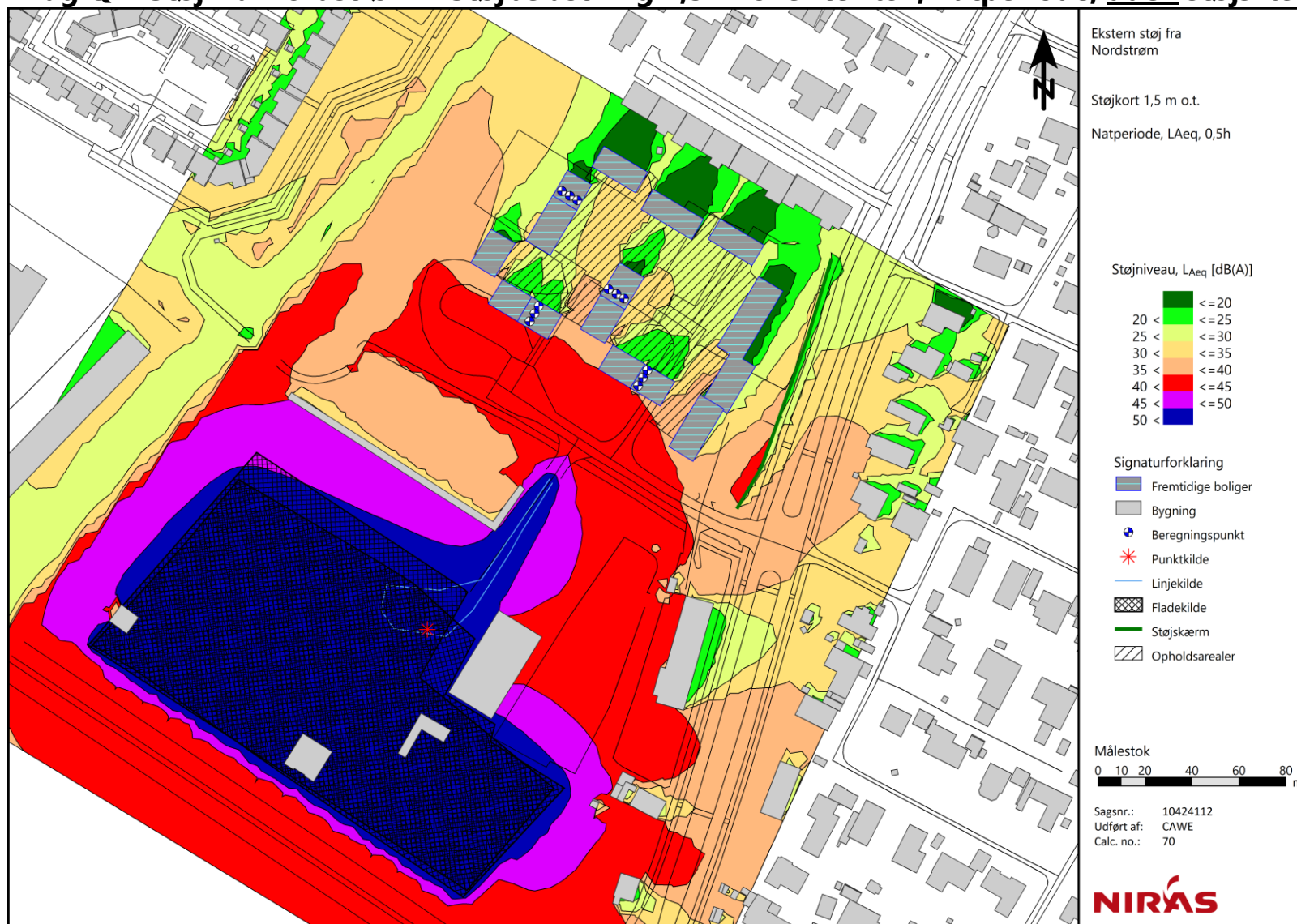
Bilag O Støj fra Nordstrøm – Støjbelastning 1,5 m over terræn, natperiode



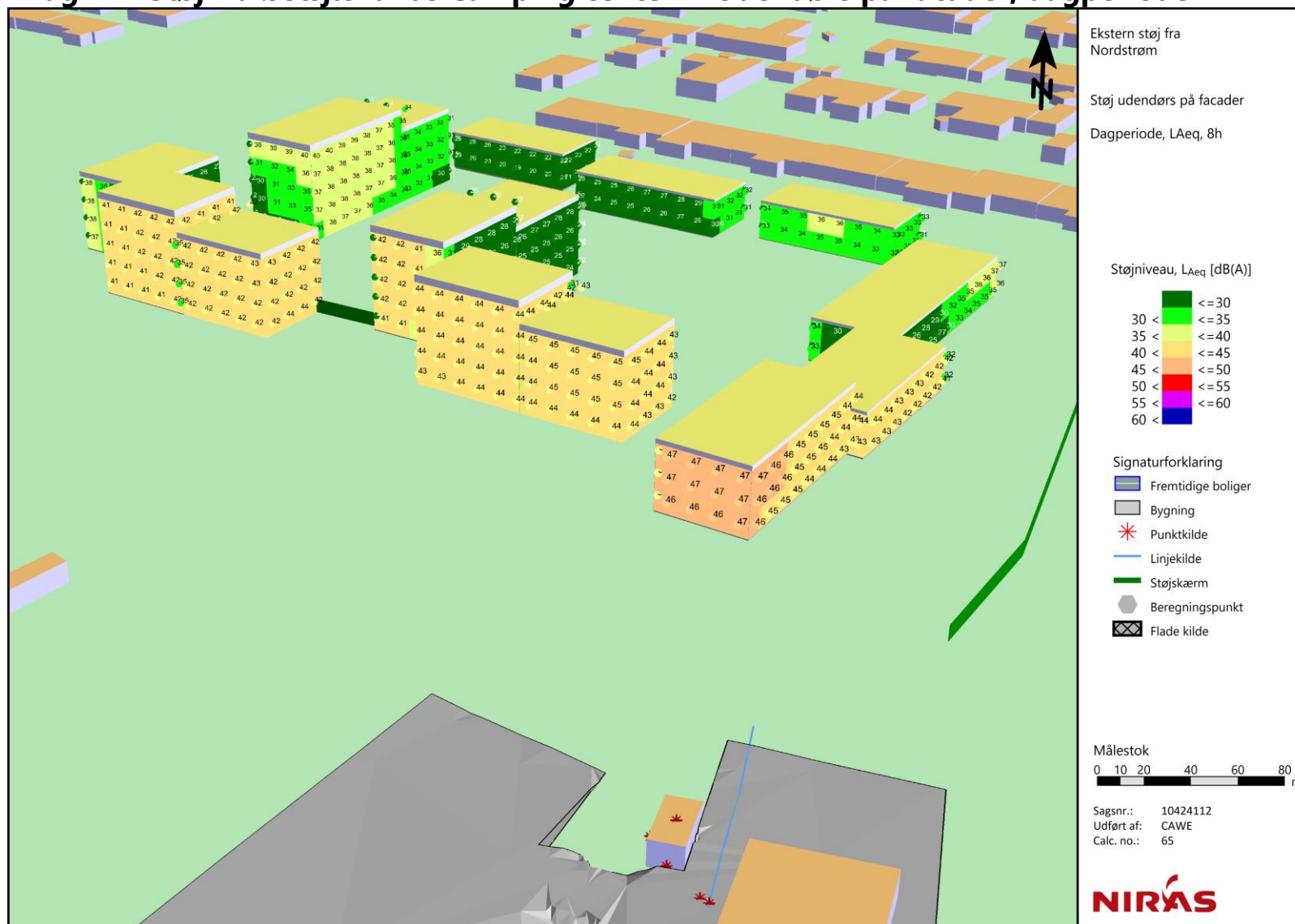
Bilag P Støj fra Nordstrøm – Støjbelastning 1,5 m over terræn, maksimalværdi natperiode



Bilag Q Støj fra Nordstrøm – Støjbelastning 1,5 m over terræn, natperiode, uden støjskærm



Bilag R Støj fra Østsjælland's Camping center – Udendørs på facader, dagperiode



Bilag S Støj fra Østsjælland's Camping center – Støjbelastning 1,5 m over terræn, dagperiode

